

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

(依內政部都市計畫委員會第 855 次會議決議補辦公開展覽)

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 10 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 展 開 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、101 年 5 月 9 日刊登於自由時報 G3 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。
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)都市計畫年期、人口、住宅區、商業區面積 需求檢討	5-1
貳、本變更案公共設施需求與檢討分析	5-2

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、土地所有權人變更同意書暨私有土地市地重劃同意書

(一) 土地所有權人變更同意書

(二) 私有土地市地重劃同意書

附件二、國有地(含新竹縣管有土地)合併開發證明文件

附件三、土地登記簿謄本

附件四、地籍圖謄本

附件五、土地使用分區證明書

附件六、環境敏感區查詢函覆文件

附件七、電力、電信、自來水同意供應文件及廢棄物清運同意函

附件八、申請人及規劃單位公司登記證明書

附件九、水理分析及滯洪設施規劃

附件十、新竹縣政府 101 年 4 月 13 日府產城字第 1010048299 號函

附件十一、內政部都市計畫委員會會議紀錄

(一) 102 年 5 月 14 日第 803 次會議紀錄

(二) 103 年 10 月 14 日第 837 次會議紀錄

(三) 104 年 2 月 10 日第 845 次會議紀錄

(四) 104 年 7 月 14 日第 855 次會議紀錄

附件十二、新竹縣政府 103 年 12 月 11 日府地劃字第 1030183229 號函

附件十三、臺灣省石門農田水利會 101 年 3 月 19 日石農管字第 1010002586 號函

附件十四、新竹縣政府 103 年 5 月 16 日府農企字第 1030078948 號函

附件十五、新竹縣政府 103 年 9 月 16 日府環發字第 1030112266 號函

附件十六、內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函

附件十七、新竹縣政府 104 年 4 月 15 日府產城字第 1040053952 號函

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」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	新豐溪流域示意圖.....	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)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)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	本變更案主要聯外道路系統道路幾何綜整表	4-40
表 4-20	本變更案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	本變更案範圍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」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(附件十)、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

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(詳附件十六)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(部都委會第 851 次會審竣)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

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(詳附件十七)。

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」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詳附件一；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(附件十一)，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」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)。

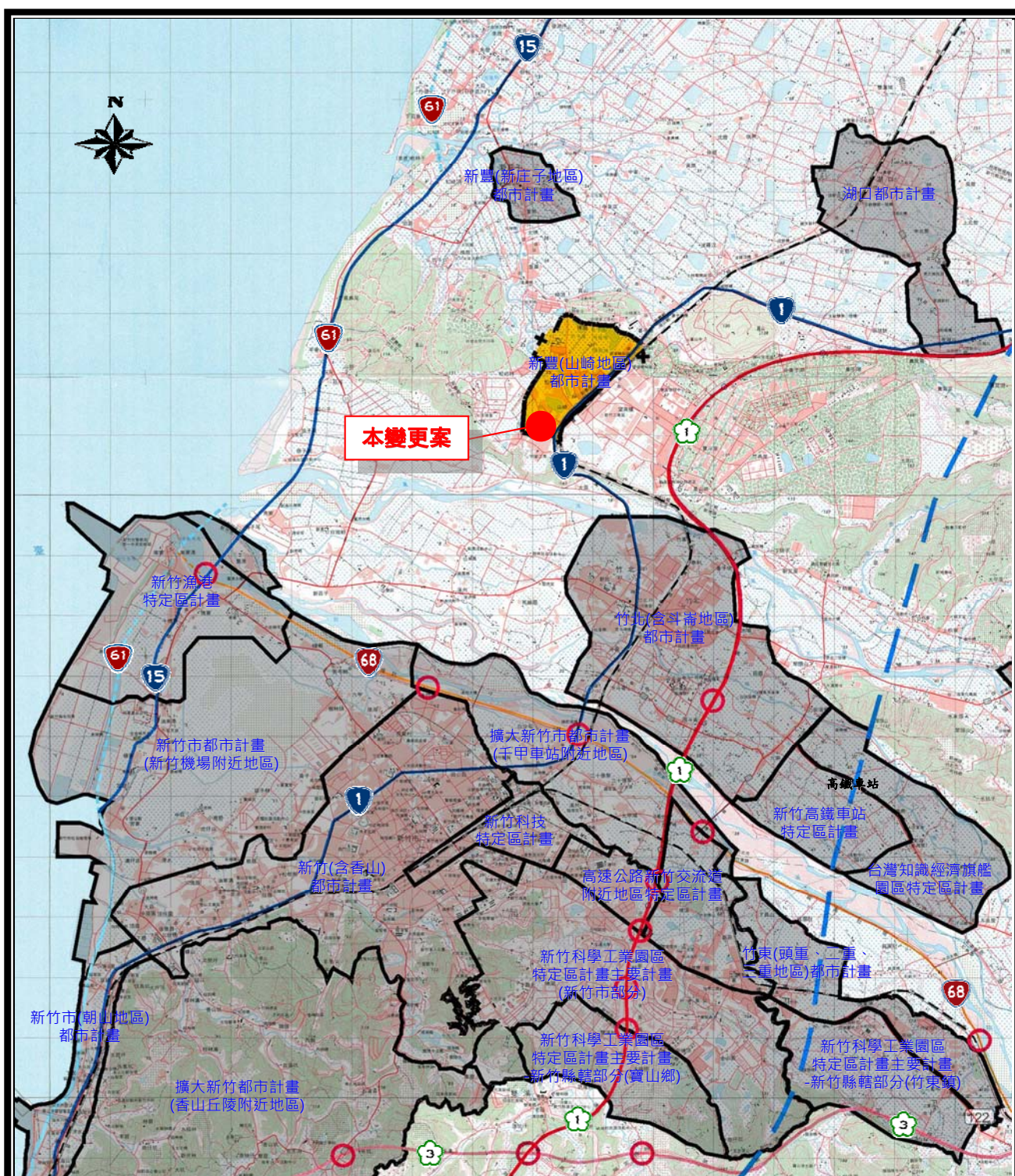


圖 例

- 鄰近都市計畫區
- 新豐(山崎地區)都市計畫區
- 本變更案位置

圖1-1 本變更案位置示意圖(一)

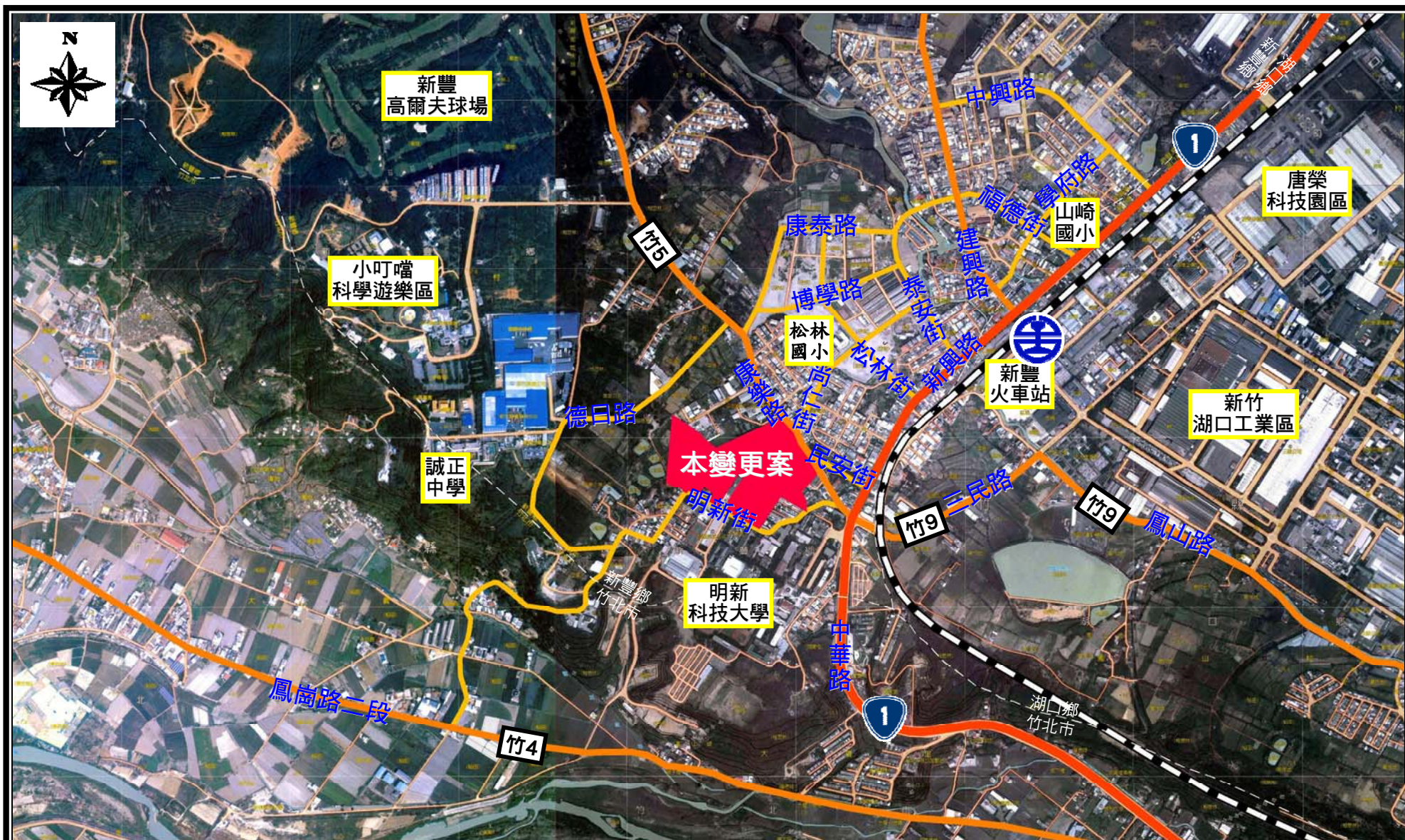


圖1-2 本變更案位置示意圖(二)

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)	本變更案 使用面積 (平方公尺)	持分比例	本變更案使用 之持分面積 (平方公尺)	所有權人	管理者	同意 文件	備註
坪頂	139-1	87.06	1.79	1/1	1.79	中華民國	國有財產署	附件二	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	附件二	
坪頂	142	128.00	128.00	2/7	36.57	王頌旋		附件一	
坪頂	142	128.00	128.00	3/7	54.86	王綺帆		附件一	
坪頂	142	128.00	128.00	2/7	36.57	王少帆		附件一	
坪頂	143	44.72	44.72	1/1	44.72	臺灣石門農田水利會		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	28793/300000	2,428.01	房阿生		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	65970/750000	2,225.20	何毓疆		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	80935/750000	2,729.98	何毓傑		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	3627/750000	122.34	陳秋好		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	58803/750000	1,983.45	田煥良		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	176413/1500000	2,975.25	李克森		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	529237/4500000	2,975.24	許如宜		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	39202/750000	1,322.30	郭秀美		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	39201/2000000	495.85	鍾澄淦		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	11761/450000	661.17	徐秀珍		附件一	
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		附件一	信託登記 委託人：吳慧珍
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	2935/750000	99.00	王麗香		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	8625/750000	290.93	何美蘭		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	8625/750000	290.93	張佳雯		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	8625/750000	290.93	張添俊		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	8625/750000	290.93	張添均		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	19601/750000	661.15	莊忠興		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	19601/750000	661.15	張紹海		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	19602/750000	661.19	張雪枝		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	7351/750000	247.95	姜義彬		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	7350/750000	247.92	鄭杉明		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	9801/750000	330.59	鍾泯芹		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	4900/750000	165.28	湯惠嫻		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	9801/750000	330.59	江支清		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	11766/750000	396.87	何中應		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	11766/750000	396.87	劉淑秀		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	5227/200000	661.16	吳俊鳴		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	15688/750000	529.16	何毓芳		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	7841/800000	247.95	曾美賢		附件一	
坪頂	248	25,297.88	25,297.88	7841/800000	247.95	曾美儀		附件一	
坪頂	249	920.85	920.85	1/1	920.85	尹衍樑		附件一	
坪頂	249-1	65.80	65.80	1/1	65.80	尹衍樑		附件一	
坪頂	250	417.24	417.24	2/7	119.21	王頌旋		附件一	
坪頂	250	417.24	417.24	3/7	178.82	王綺帆		附件一	
坪頂	250	417.24	417.24	2/7	119.21	王少帆		附件一	
坪頂	251	51.47	51.47	880/8400	5.39	王頌旋		附件一	
坪頂	251	51.47	51.47	152/240	32.60	陳祈瑞		附件一	
坪頂	251	51.47	51.47	1320/8400	8.09	王綺帆		附件一	
坪頂	251	51.47	51.47	880/8400	5.39	王少帆		附件一	
坪頂	252	41.58	41.58	760/1200	26.33	台灣糖業股份有限公司		附件一	
坪頂	252	41.58	41.58	880/8400	4.36	王頌旋		附件一	
坪頂	252	41.58	41.58	1320/8400	6.53	王綺帆		附件一	
坪頂	252	41.58	41.58	880/8400	4.36	王少帆		附件一	
坪頂	253	8,478.46	8,478.46	2/7	2,422.42	王頌旋		附件一	
坪頂	253	8,478.46	8,478.46	3/7	3,633.63	王綺帆		附件一	
坪頂	253	8,478.46	8,478.46	2/7	2,422.42	王少帆		附件一	
坪頂	253-1	9.33	9.33	2/7	2.67	王頌旋		附件一	
坪頂	253-1	9.33	9.33	3/7	4.00	王綺帆		附件一	
坪頂	253-1	9.33	9.33	2/7	2.67	王少帆		附件一	
坪頂	254	220.93	220.93	1/1	220.93	臺灣石門農田水利會		附件一	
坪頂	255	102.23	102.23	2/7	29.21	王頌旋		附件一	

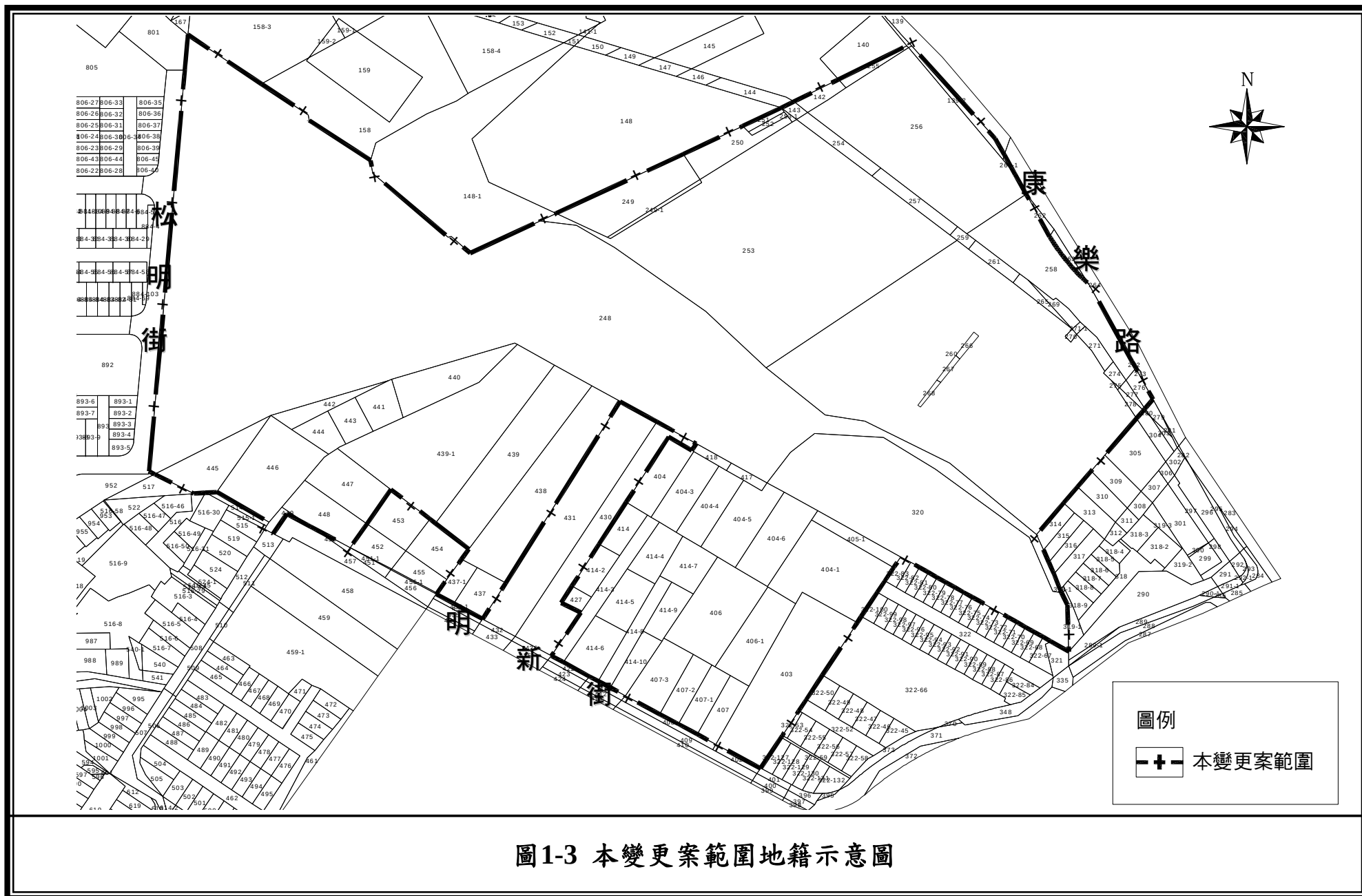
地段	地號	應本面積 (平方公尺)	本變更案 使用面積 (平方公尺)	持分比例	本變更案使用 之持分面積 (平方公尺)	所有權人	管理者	同意 文件	備註
坪頂	255	102.23	102.23	3/7	43.81	王綺帆		附件一	
坪頂	255	102.23	102.23	2/7	29.21	王少帆		附件一	
坪頂	256	3,588.43	3,588.43	2/7	1,025.27	王頌旋		附件一	
坪頂	256	3,588.43	3,588.43	3/7	1,537.90	王綺帆		附件一	
坪頂	256	3,588.43	3,588.43	2/7	1,025.27	王少帆		附件一	
坪頂	257	222.66	222.66	1/1	222.66	臺灣石門農田水利會		附件一	
坪頂	258	1,492.78	1,492.78	1/1	1,492.78	尹衍樑		附件一	
坪頂	259	51.06	51.06	1/1	51.06	中華民國	新竹縣政府	附件二	
坪頂	260	10,411.19	10,411.19	1/1	10,411.19	尹衍樑		附件一	
坪頂	261	122.31	122.31	1/1	122.31	臺灣石門農田水利會		附件一	
坪頂	264-1	8.15	8.15	1/1	8.15	中華民國	國有財產署	附件二	
坪頂	265	93.95	93.95	1/1	93.95	臺灣石門農田水利會		附件一	
坪頂	266	33.18	33.18	76/120	21.01	中華民國	新竹縣政府	附件二	
坪頂	266	33.18	33.18	440/1200	12.17	尹衍樑		附件一	
坪頂	267	28.79	28.79	76/120	18.23	中華民國	新竹縣政府	附件二	
坪頂	267	28.79	28.79	440/1200	10.56	尹衍樑		附件一	
坪頂	268	24.17	24.17	76/120	15.31	中華民國	新竹縣政府	附件二	
坪頂	268	24.17	24.17	440/1200	8.86	尹衍樑		附件一	
坪頂	269	86.34	86.34	1/1	86.34	臺灣石門農田水利會		附件一	
坪頂	270	14.58	14.58	76/120	9.23	中華民國	國有財產署	附件二	
坪頂	270	14.58	14.58	440/1200	5.35	尹衍樑		附件一	
坪頂	271	108.33	108.33	1/1	108.33	臺灣石門農田水利會		附件一	
坪頂	271-1	14.35	14.35	1/1	14.35	臺灣石門農田水利會		附件一	
坪頂	274	53.23	53.23	1/1	53.23	臺灣石門農田水利會		附件一	
坪頂	275	2.69	2.69	1/1	2.69	臺灣石門農田水利會		附件一	
坪頂	276	91.26	91.26	1/1	91.26	尹衍樑		附件一	
坪頂	277	39.59	39.59	1/1	39.59	臺灣石門農田水利會		附件一	
坪頂	278	42.23	42.23	1/1	42.23	臺灣石門農田水利會		附件一	
坪頂	320	5,062.60	5,062.60	1/12	421.88	劉廷妹		附件一	
坪頂	320	5,062.60	5,062.60	1/12	421.88	湯惠嫻		附件一	
坪頂	320	5,062.60	5,062.60	1/2	2,531.30	莊瑞賢		附件一	
坪頂	320	5,062.60	5,062.60	1/12	421.88	何毓疆		附件一	
坪頂	320	5,062.60	5,062.60	1/12	421.88	曾月妹		附件一	
坪頂	320	5,062.60	5,062.60	1/12	421.88	徐武源		附件一	
坪頂	320	5,062.60	5,062.60	1/24	210.94	曾麗玉		附件一	
坪頂	320	5,062.60	5,062.60	1/24	210.94	彭瓊瑩		附件一	
坪頂	403	1,946.61	1,946.61	1/1	1,946.61	曾銘賢		附件一	
坪頂	404	446.14	446.14	1/1	446.14	張詠淵		附件一	
坪頂	404-1	1,325.33	1,325.33	1500/4688	424.06	徐素霞		附件一	
坪頂	404-1	1,325.33	1,325.33	2000/4688	565.41	吳月霜		附件一	
坪頂	404-1	1,325.33	1,325.33	1000/4688	282.71	詹瓊蕙		附件一	
坪頂	404-1	1,325.33	1,325.33	188/4688	53.15	劉瑞桐		附件一	
坪頂	404-3	446.15	446.15	1/1	446.15	張恭瑋		附件一	
坪頂	404-4	446.15	446.15	1/1	446.15	張達芝		附件一	
坪頂	404-5	669.22	669.22	1/1	669.22	張峻傑		附件一	
坪頂	404-6	669.22	669.22	1/1	669.22	張尹萍		附件一	
坪頂	405-1	224.45	224.45	1500/4688	71.82	徐素霞		附件一	
坪頂	405-1	224.45	224.45	2000/4688	95.76	吳月霜		附件二	
坪頂	405-1	224.45	224.45	1000/4688	47.88	詹瓊蕙		附件二	
坪頂	405-1	224.45	224.45	188/4688	9.00	劉瑞桐		附件二	
坪頂	406	1,105.71	1,105.71	1/2	552.86	陳麗琇		附件二	
坪頂	406	1,105.71	1,105.71	1/2	552.86	陳麗文		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	王仁傑		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	王靖雯		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	王麗仙		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	王麗珍		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	古正尉		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	古金勝		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	古春虹		附件二	

地段	地號	騰本面積 (平方公尺)	本變更案 使用面積 (平方公尺)	持分比例	本變更案使用 之持分面積 (平方公尺)	所有權人	管理者	同意 文件	備註
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	古張玉英		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	甘乃云		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	朱得貴		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	江瑩林		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	何怡標		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	吳雅惠		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	吳蔭蘭		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	吳賴秀菊		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	呂美滿		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	李玉珠		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	李明勳		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	李樹雯		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	李思潔		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	李許玉葉		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	周侑聖		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	周祐玄		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	林小萍		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	林文益		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	林亞萍		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	林葦菱		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	林寶玉		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	涂安庭		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	涂佩瑜		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	施純玲		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	紀仁斌		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	徐元修		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	翁紹軒		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	翁智倫		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	張良瑋		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	張俊傑		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	張峰銘		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	張國貞		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	張陳秀春		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	張森妹		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	張雅惠		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	張雲美		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	張新盟		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	張翠雲		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	莊欣怡		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	許美月		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	許瓊華		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳文傑		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳文琪		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳古鳳嬌		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳永禎		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳石崇		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳和平		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳坤億		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳杭宇		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳嫻綺		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳秋月		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳逸才		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳雅雲		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳葦玲		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陳翠雲		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	彭紹樵		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	曾正雄		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	曾國旺		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	曾筱榕		附件二	

地段	地號	騰本面積 (平方公尺)	本變更案 使用面積 (平方公尺)	持分比例	本變更案使用 之持分面積 (平方公尺)	所有權人	管理者	同意 文件	備註
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	曾麗玉		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	溫玉華		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	游智雯		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	陽為義		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	黃梅卿		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	黃陳秀妹		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	楊文中		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	楊永橋		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	楊宇鈞		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	楊淑梅		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	葉思淇		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	葉思凱		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	葉家盛		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	董素梅		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	解建珍		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	詹秋蘭		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	裴書晴		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	劉玫杏		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	歐美足		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	潘鳳珍		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	蔡期彰		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	鄭良雄		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	鄭邱秀雲		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	學麗鶯		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	蕭孟娥		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	賴何秀卿		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	賴憲忠		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	謝美雲		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	鍾政麟		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	鍾傑安		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	羅俊聲		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	蘇建成		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	25/66781	0.25	蘇慶順		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	24281/66781	242.81	張明華		附件二	
坪頂	406-1	667.81	667.81	5000/66781	50.00	呂柏彥		附件二	信託登記 委託人：黃裕昌
坪頂	406-1	667.81	667.81	5025/66781	50.25	呂柏彥		附件二	信託登記 委託人：古俊炫
坪頂	406-1	667.81	667.81	5000/66781	50.00	呂柏彥		附件二	信託登記 委託人：蔡世嘉
坪頂	406-1	667.81	667.81	5000/66781	50.00	呂柏彥		附件二	信託登記 委託人：鄭士銘
坪頂	406-1	667.81	667.81	5000/66781	50.00	呂柏彥		附件二	信託登記 委託人：方啟源
坪頂	406-1	667.81	667.81	5000/66781	50.00	呂柏彥		附件二	信託登記 委託人：許金豐
坪頂	406-1	667.81	667.81	5000/66781	50.00	呂柏彥		附件二	信託登記 委託人：陳文偉
坪頂	406-1	667.81	667.81	5000/66781	50.00	呂柏彥		附件二	信託登記 委託人：黃宏泰
坪頂	407	282.88	282.88	1/1	282.88	鄭玉蘭		附件二	
坪頂	407-1	282.88	282.88	1/1	282.88	陳細妹		附件二	
坪頂	407-2	282.88	282.88	1/4	70.72	梁立松		附件二	
坪頂	407-2	282.88	282.88	3/4	212.16	梁明煥		附件二	
坪頂	407-3	491.31	491.31	1/2	245.66	陳麗琇		附件二	
坪頂	407-3	491.31	491.31	1/2	245.66	陳麗文		附件二	
坪頂	414	236.90	236.90	1/1	236.90	劉宗琳		附件二	
坪頂	414-2	226.93	226.93	1/1	226.93	劉宗琳		附件二	
坪頂	414-3	452.51	452.51	1/1	452.51	劉宗琳		附件二	
坪頂	414-4	322.83	322.83	1/1	322.83	劉宗琳		附件二	

地段	地號	騰本面積 (平方公尺)	本變更案 使用面積 (平方公尺)	持分比例	本變更案使用 之持分面積 (平方公尺)	所有權人	管理者	同意 文件	備註
坪頂	414-5	371.04	371.04	1/1	371.04	劉宗琳		附件二	
坪頂	414-6	416.20	416.20	1/1	416.20	劉宗琳		附件二	
坪頂	414-7	348.06	348.06	1/2	174.03	陳麗惠		附件二	
坪頂	414-7	348.06	348.06	1/2	174.03	陳麗晶		附件二	
坪頂	414-8	324.20	324.20	1/2	162.10	陳麗惠		附件二	
坪頂	414-8	324.20	324.20	1/2	162.10	陳麗晶		附件二	
坪頂	414-9	253.63	253.63	1/2	126.82	陳麗惠		附件二	
坪頂	414-9	253.63	253.63	1/2	126.82	陳麗晶		附件二	
坪頂	414-1 0	247.31	247.31	1/2	123.66	陳麗惠		附件二	
坪頂	414-1 0	247.31	247.31	1/2	123.66	陳麗晶		附件二	
坪頂	417	74.52	74.52	1/1	74.52	何毓傑		附件二	
坪頂	418	66.62	66.62	1/1	66.62	何中應		附件二	
坪頂	427	84.00	84.00	1/1	84.00	江支清		附件二	
坪頂	436-1	6.33	6.33	440/1200	2.32	陳麗文		附件二	
坪頂	436-1	6.33	6.33	760/1200	4.01	黃珮玟		附件二	
坪頂	437	268.59	268.59	1/1	268.59	葉秀蓮		附件二	
坪頂	437-1	155.50	155.50	1/1	155.50	陳俊瑜		附件二	
坪頂	438	1,740.80	1,740.80	200/1031	337.69	施翔議		附件二	
坪頂	438	1,740.80	1,740.80	181/1031	305.61	劉瑞桐		附件二	
坪頂	438	1,740.80	1,740.80	325/1031	548.75	戴旌凱		附件二	
坪頂	438	1,740.80	1,740.80	325/1031	548.75	戴聖峯		附件二	
坪頂	439	1,665.22	1,665.22	200/1031	323.03	施翔議		附件二	
坪頂	439	1,665.22	1,665.22	181/1031	292.34	劉瑞桐		附件二	
坪頂	439	1,665.22	1,665.22	325/1031	524.92	戴旌凱		附件二	
坪頂	439	1,665.22	1,665.22	325/1031	524.92	戴聖峯		附件二	
坪頂	439-1	2,876.30	2,876.30	11/100	316.39	甘淑娥		附件二	
坪頂	439-1	2,876.30	2,876.30	12/100	345.16	沈宴竹		附件二	
坪頂	439-1	2,876.30	2,876.30	22/100	632.79	姜義彬		附件二	
坪頂	439-1	2,876.30	2,876.30	11/100	316.39	楊之芹		附件二	
坪頂	439-1	2,876.30	2,876.30	11/100	316.39	楊振忠		附件二	
坪頂	439-1	2,876.30	2,876.30	11/100	316.39	李克森		附件二	
坪頂	439-1	2,876.30	2,876.30	22/100	632.79	鍾朝宗		附件二	
坪頂	440	687.69	687.69	1/1	687.69	何中應		附件二	
坪頂	441	284.36	284.36	1/1	284.36	何中應		附件二	
坪頂	442	234.76	234.76	1/1	234.76	劉淑秀		附件二	
坪頂	443	227.63	227.63	4502/10000	102.48	何毓瑞		附件二	
坪頂	443	227.63	227.63	5498/10000	125.15	何中應		附件二	
坪頂	444	228.25	228.25	1886/10000	43.05	王麗香		附件二	
坪頂	444	228.25	228.25	6228/10000	142.15	何嘉沅		附件二	
坪頂	444	228.25	228.25	1886/10000	43.05	何毓瑞		附件二	
坪頂	445	611.88	611.88	1/1	611.88	劉淑秀		附件二	
坪頂	446	1,158.05	1,158.05	1/1	1,158.05	張明華		附件二	
坪頂	447	623.58	623.58	1/1	623.58	陳祈瑞		附件二	
坪頂	448	504.15	504.15	1/1	504.15	陳祈瑞		附件一	
坪頂	449	57.36	57.36	1/1	57.36	陳祈瑞		附件一	

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。



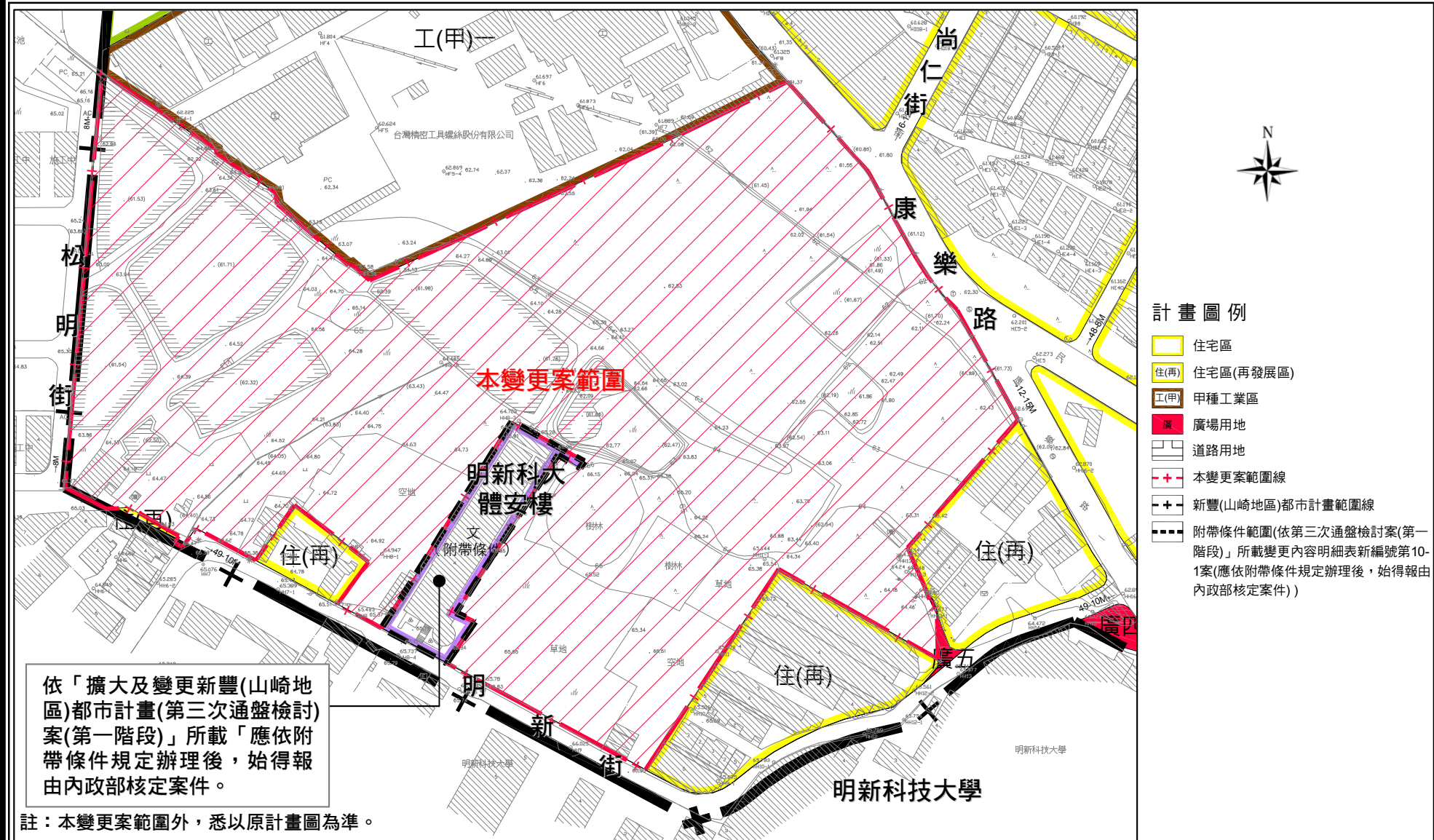


圖1-4 本變更案南側農業區經「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」
變更後土地使用計畫示意圖

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，現行都市計畫為民國 103 年 5 月 19 日經內政部都市計畫委員會第 851 次會議審竣之「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」(含重製)，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(含重製)	經民國 103 年 5 月 19 日內政部都市計畫委員會第 851 次會議審竣

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(第一階段)(含重製)」報內政部核定之內容：

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%。

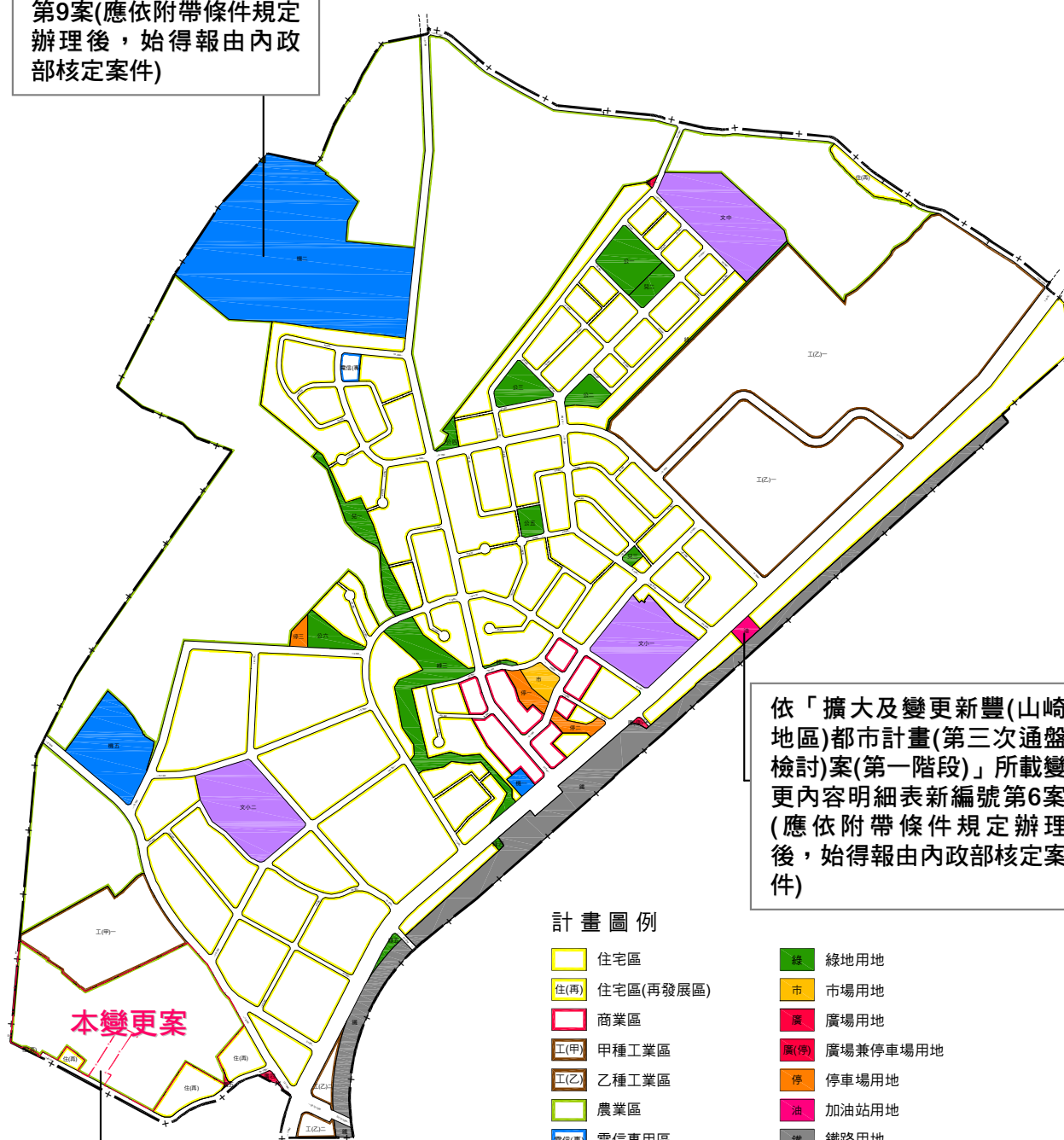
(六)農業區

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(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)

計畫圖例

- | | |
|----------------|-----------------|
| 住宅區 | 綠地用地 |
| 住(再) 住宅區(再發展區) | 市場用地 |
| 商業區 | 廣場用地 |
| 工(甲) 甲種工業區 | 廣場兼停車場用地 |
| 工(乙) 乙種工業區 | 停車場用地 |
| 農業區 | 加油站用地 |
| 電信(專) 電信專用區 | 鐵路用地 |
| 機關用地 | 道路用地 |
| 文小 文小用地 | 人行步道用地 |
| 文中 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。

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)

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)(第一階段)案(報內政部核定)，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)(第一階段)案(報內政部核定)，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。

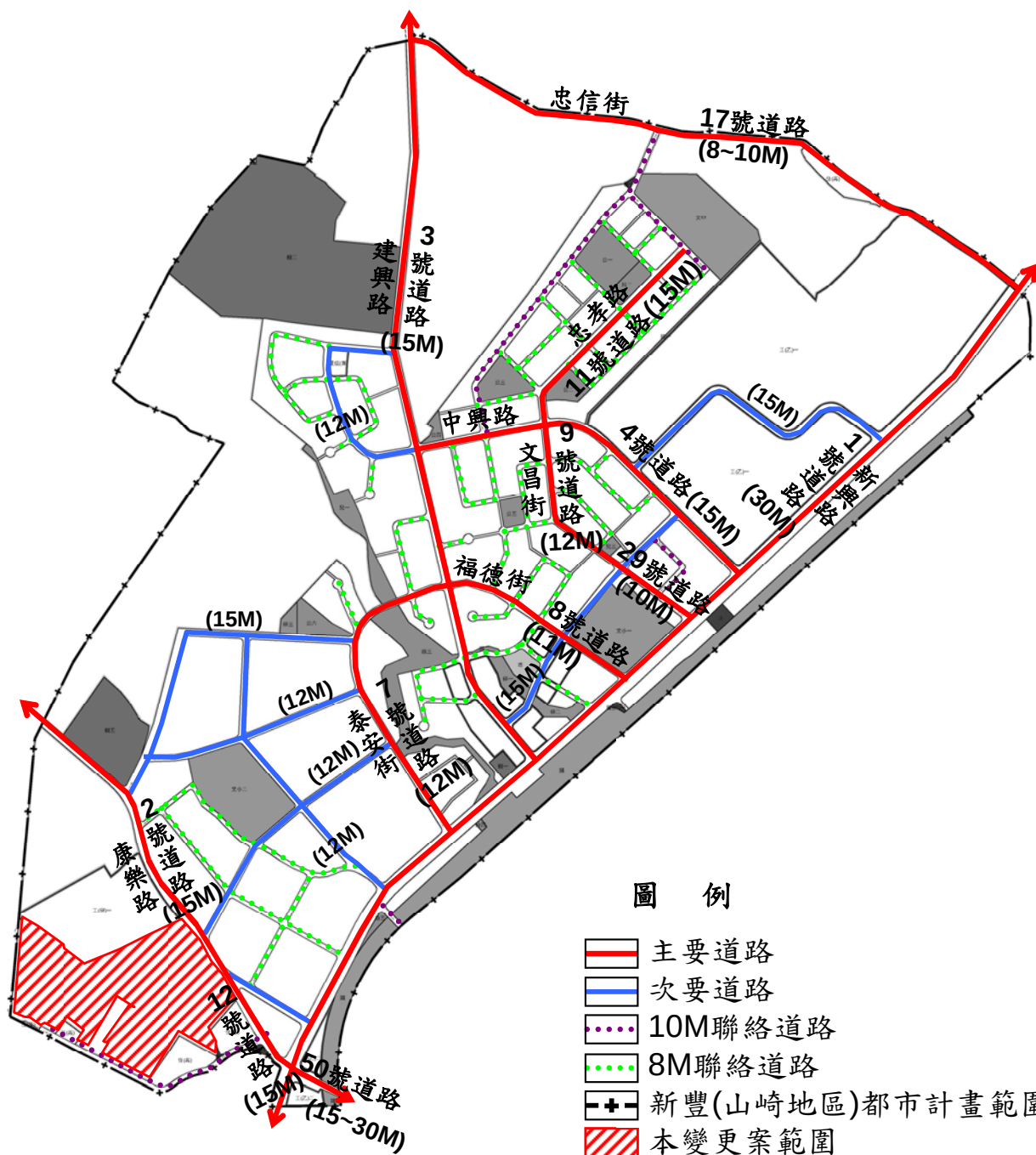
表 2-4 現行都市計畫道路編號明細表

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)(第一階段)案(報內政圖核定)，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。



2-11

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)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『新竹縣都市計畫檢討變更土地使用	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」，規劃非供製造業生產使用之產	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 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)		
					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』。 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。 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。	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。 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。	
10-1	12-1	2-17-1	坪頂段 430、431	農 業 區 (0.3205)	文教區(供私立明新科技大學使用)(0.3205) 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」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： (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)。 (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。	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。

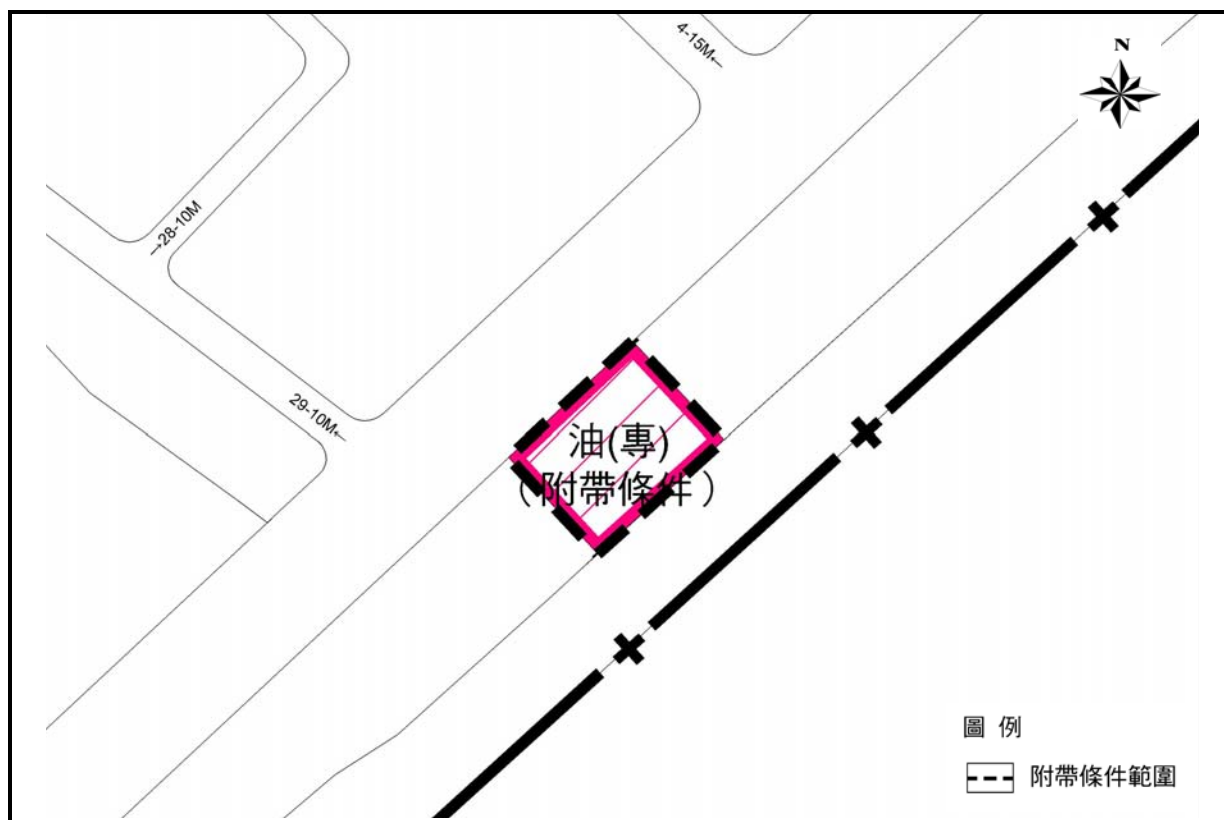


圖 2-3 變更內容明細表新編號第 6 案示意圖

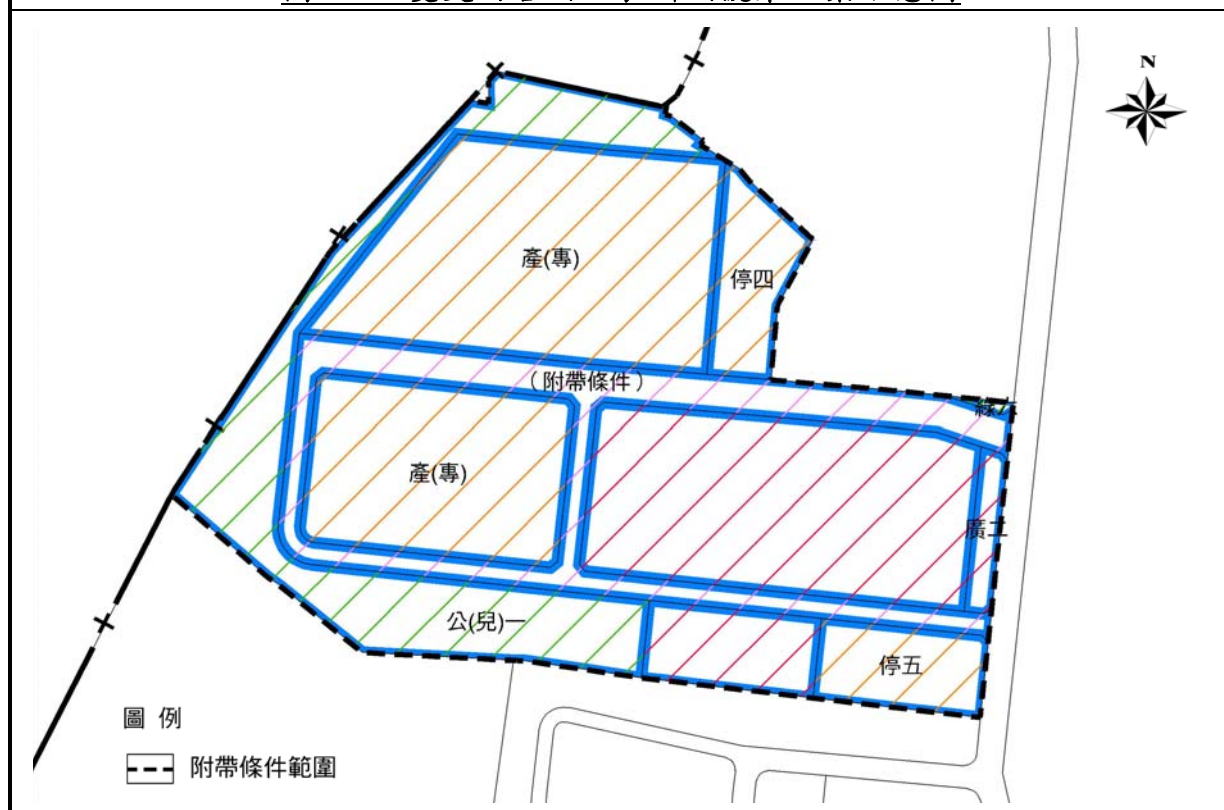


圖 2-4 變更內容明細表新編號第 9 案示意圖



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)(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x50%x繳交當期土地公告現值x1.4。

(2)回饋時機：取得使用執照前完成回饋。

第四點：商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。

第五點：工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

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

(一)經營電信事業所需設施：

包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。

(二)電信必要附屬設施：

1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。

2. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。

3. 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。

4. 其他經市政府審查核准之必要設施。

(三)與電信運用發展有關設施：

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

(四)與電信業務經營有關設施：

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

第十點：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。

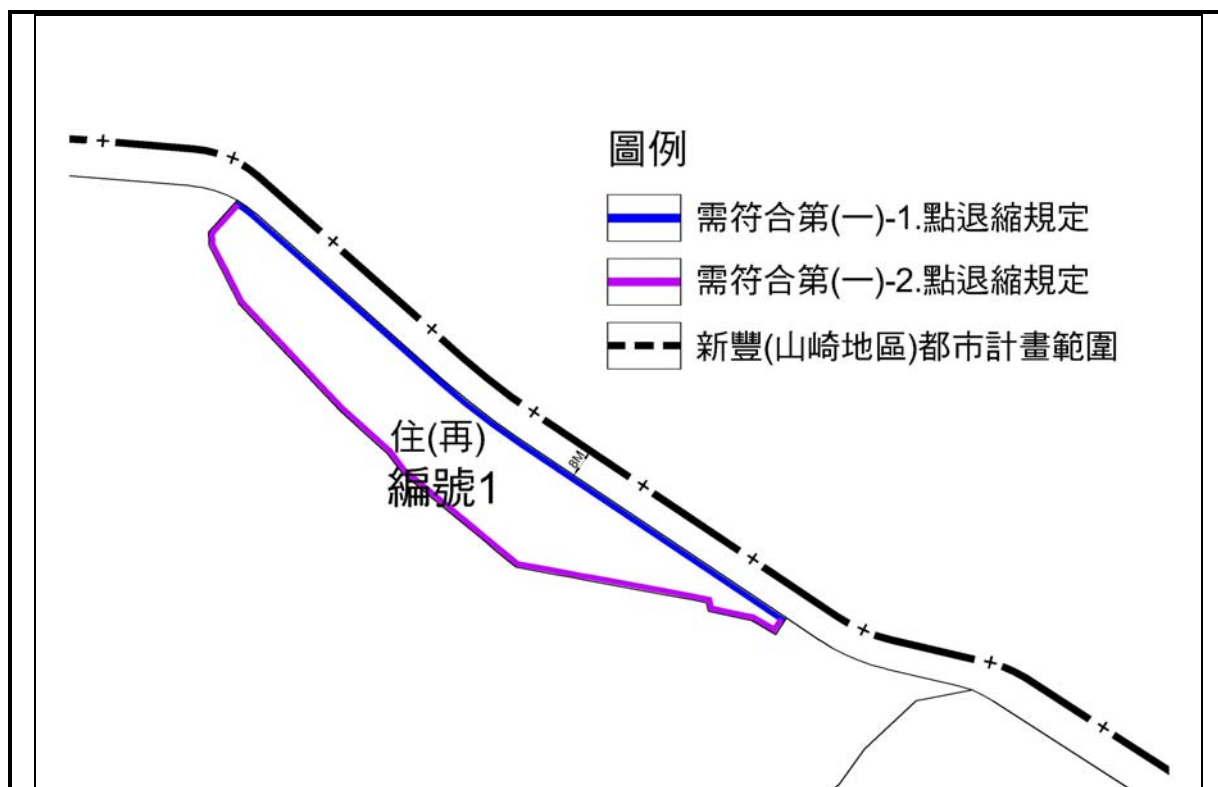


圖 2-6 住宅區(再發展區)編號 1 退縮示意圖



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(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)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。

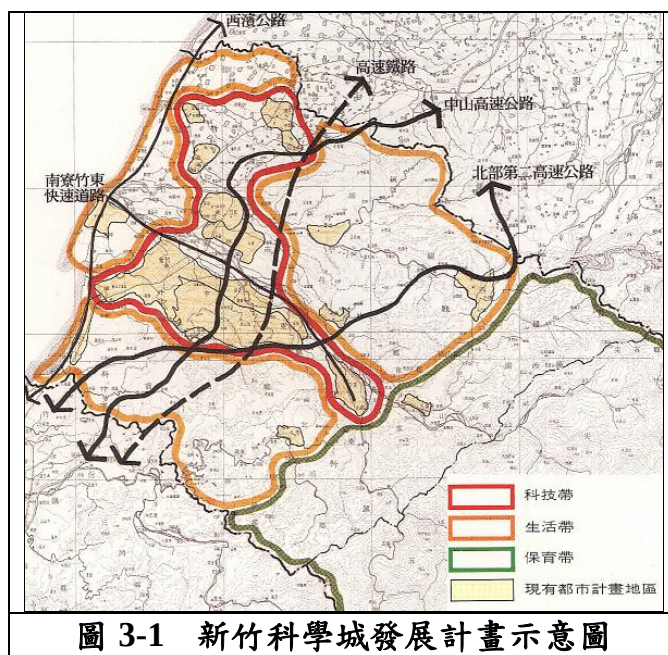


圖 3-1 新竹科學城發展計畫示意圖

(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行性規劃暨開發計畫(101 年 1 月)	103 年	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。
	新竹生物醫學園區發展計畫	110 年	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、萊錫醫療器材等 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	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	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	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.規劃範圍包括新庄子都市計畫區、山崎都市計畫區及外圍排水, 總規劃面積 468 公頃。 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	規劃範圍包括新庄子都市計畫區、山崎都市計畫區及非都市計畫區, 合計規劃範圍約 372.37 公頃; 水資源回收中心平均日處理量 8,000CMD, 主幹管長 8,089 公尺、次幹管長 3,922 公尺、巷道連接管範圍 153.97 公頃及用戶接管 8,675 戶: 1.第一期為建立水資源回收中心及新庄子地區污水系統, 工期 4 年。 2.第二期為建立山崎地區污水系統及山崎與新庄子間的聯絡幹管, 工期 5 年。	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	「易淹水地區水患治理計畫第 1 階段實地計畫」-「新豐溪水系治理規劃」案	-	1.針對新豐溪流域各支流, 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。

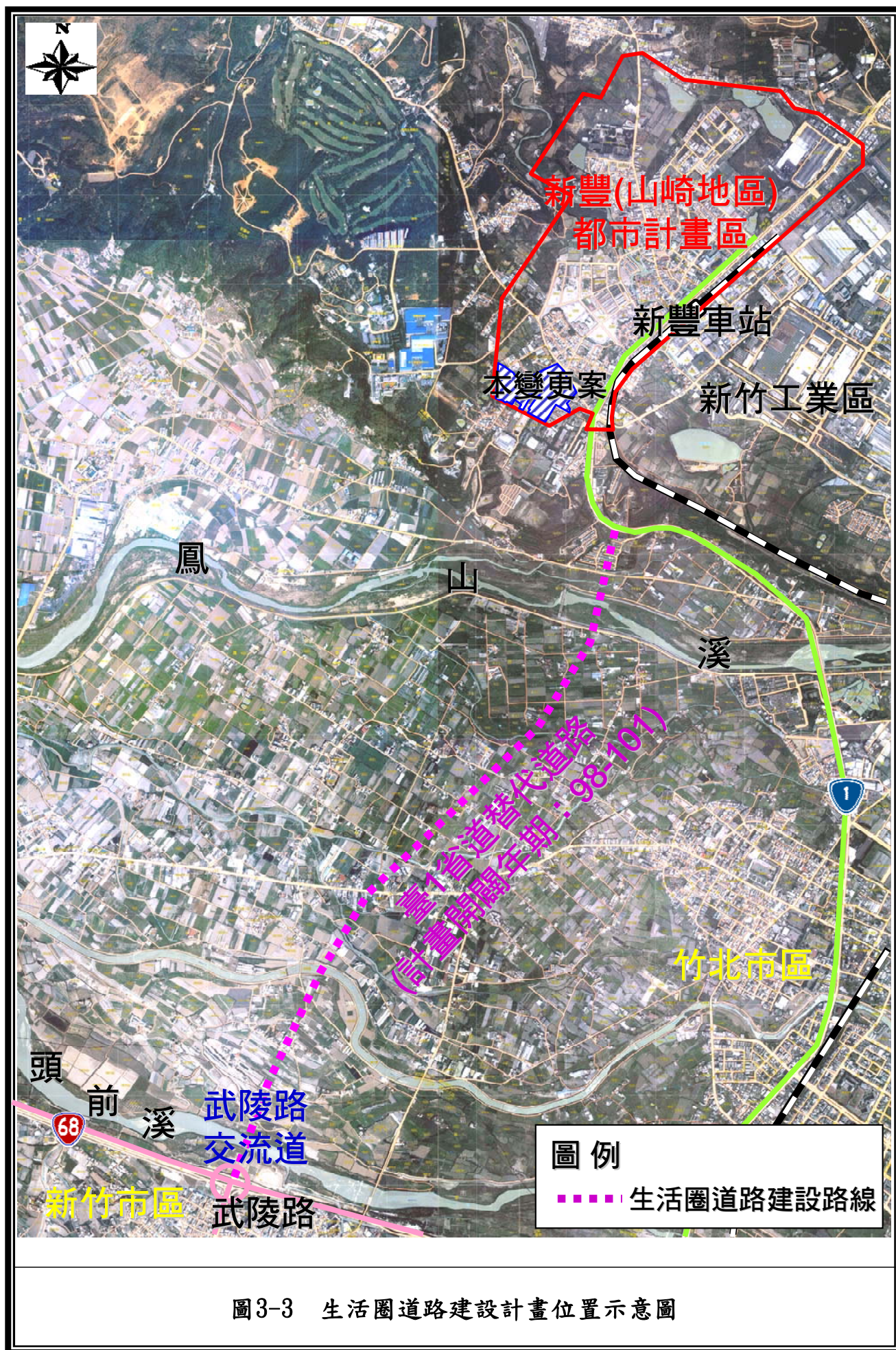
資料來源：各相關計畫書及本計畫整理。

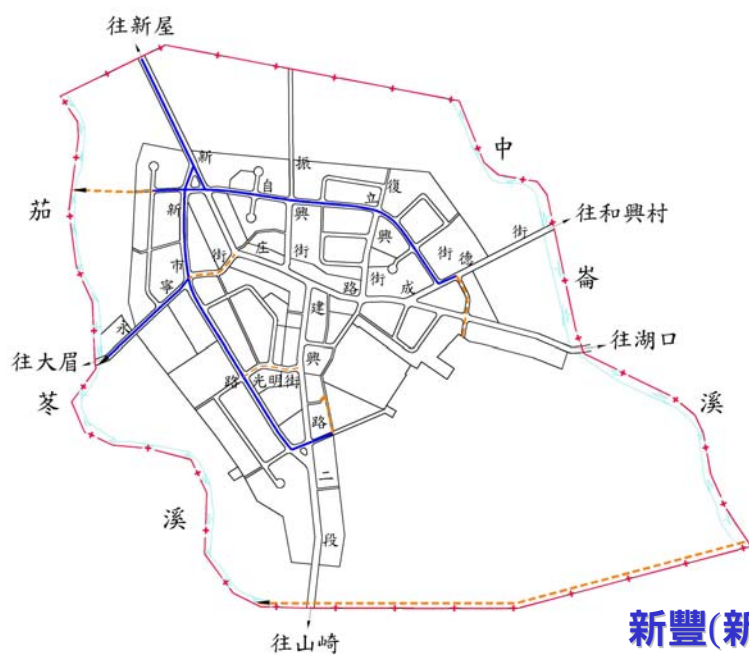


比例：0 10 50 100 200

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





新豐(新莊子地區)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

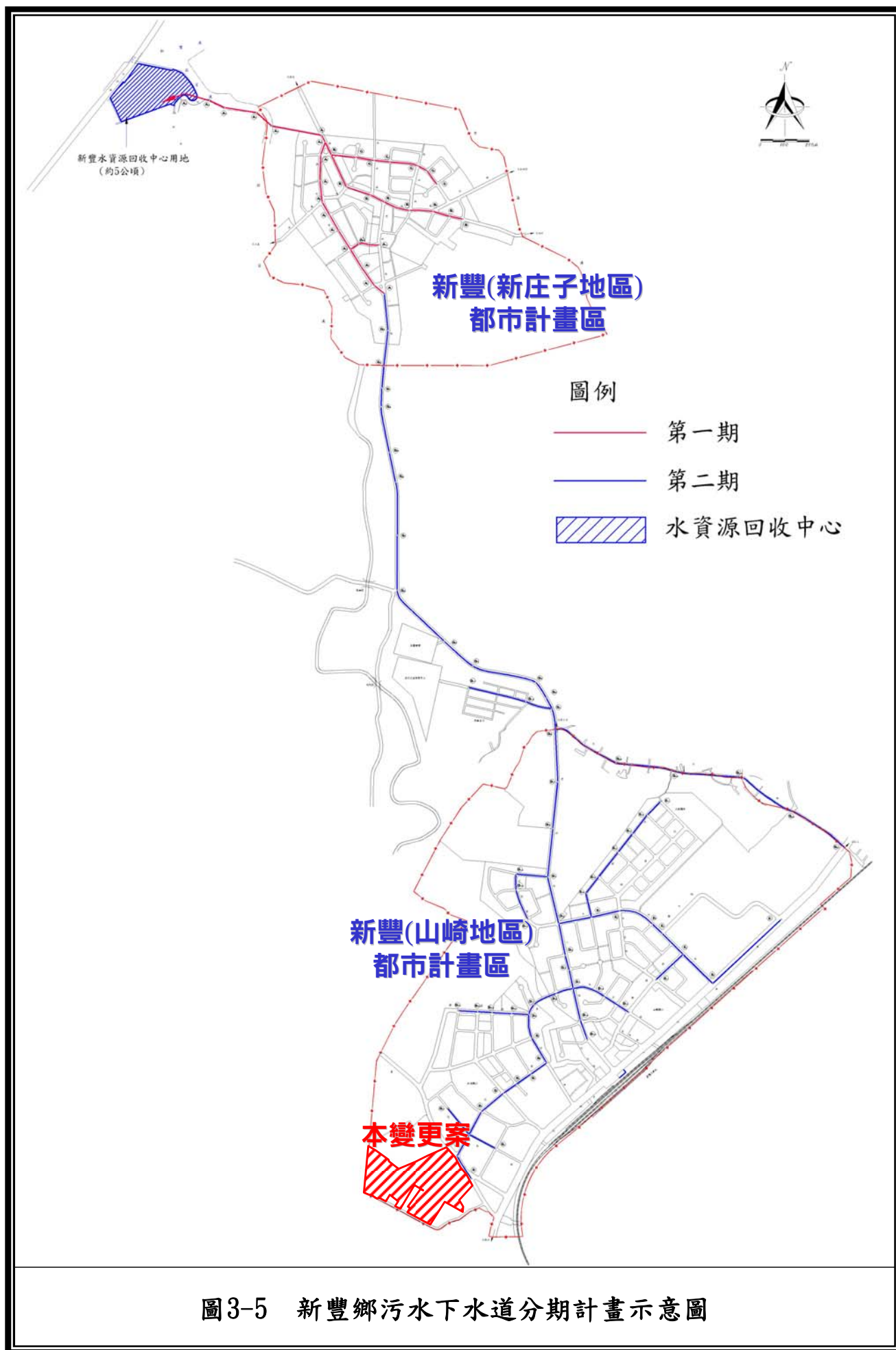




圖 3-6 西濱快速公路 WH09、WH10 標觀音至鳳岡段主線新建工程示意圖

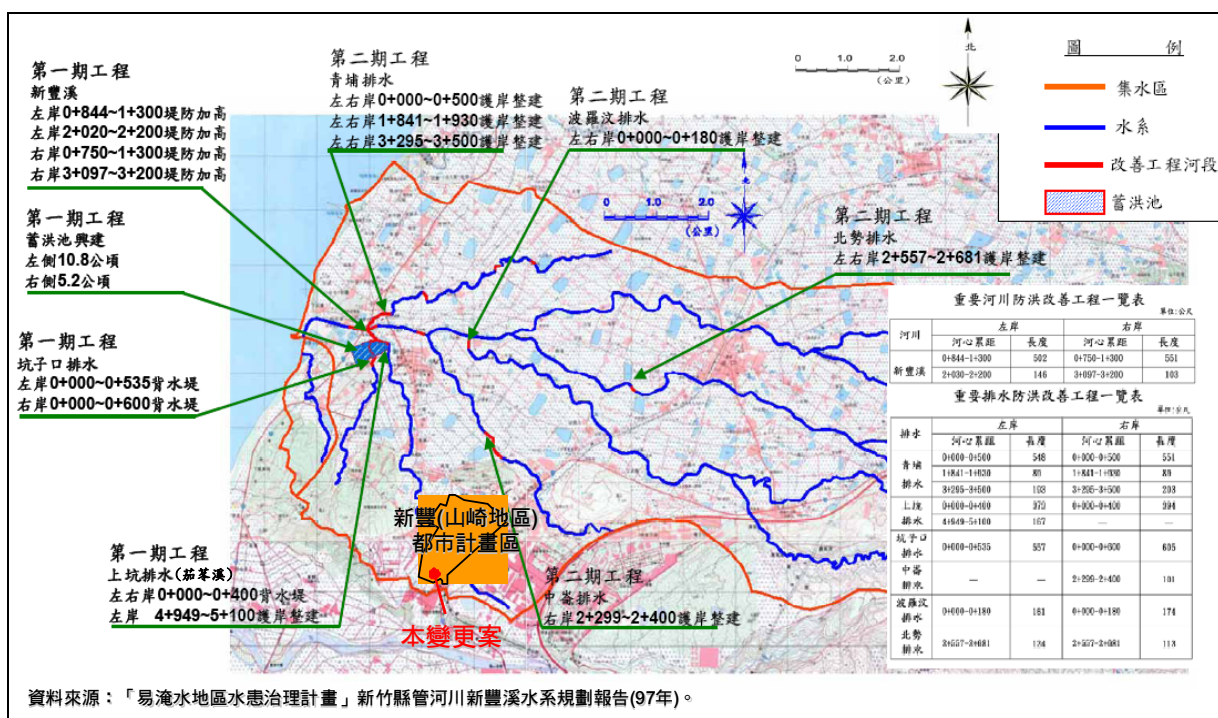
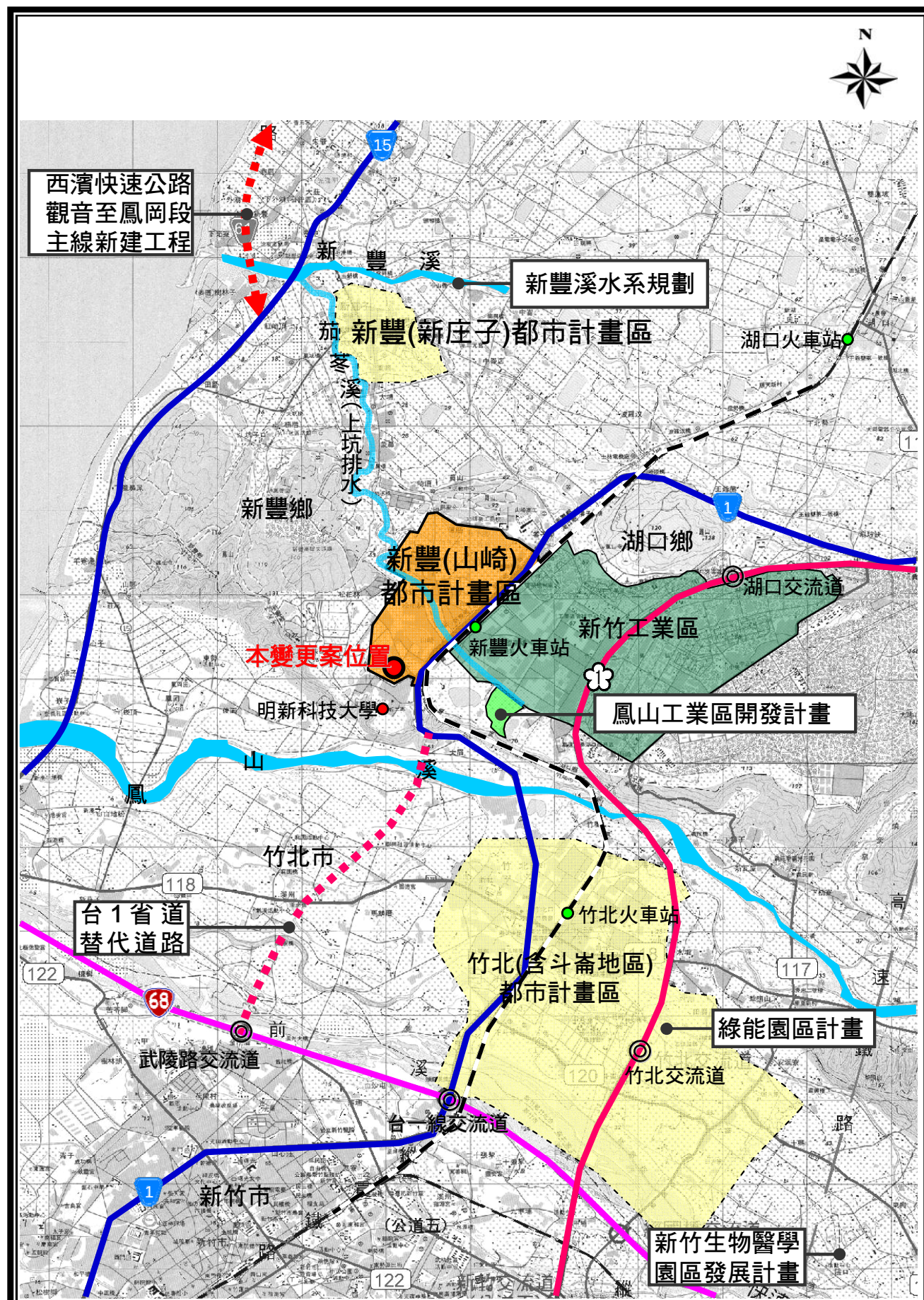


圖 3-7 新豐溪水系重要防洪工程佈置示意圖



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

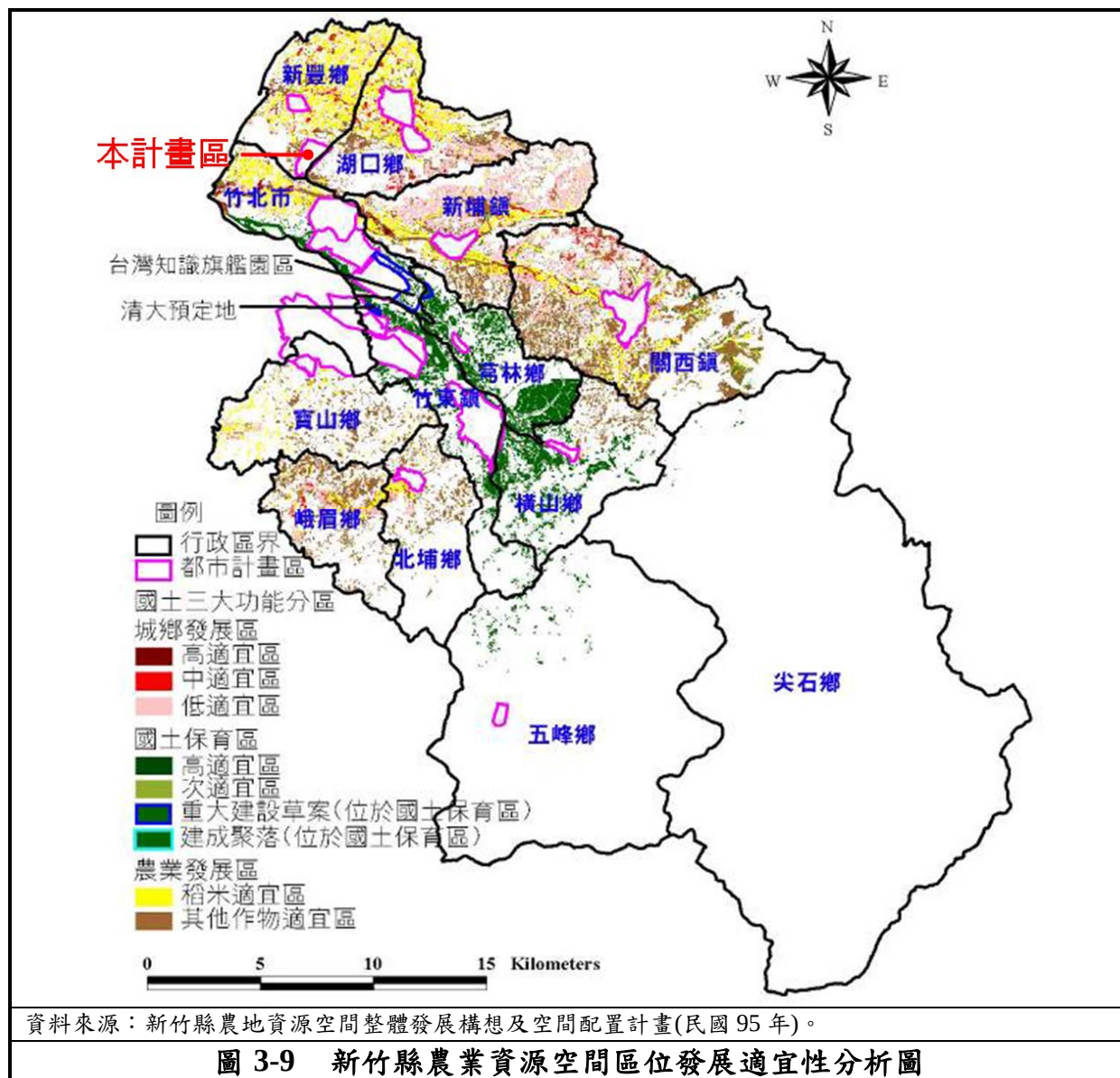
農地適合稻米耕作之地區，以新豐鄉、湖口鄉、鳳山溪河谷及關西鎮、峨眉鄉為主；其他作物如瓜果、蔬菜、健康與生機作物等適合之地區，以新埔鎮、關西鎮台地地區、峨眉鄉及北埔鄉坡地及橫山鄉為主。未來農業土地利用應符合空間適宜性分析結果，調整農業作物空間分布，檢討不適合繼續農耕之地區，予以轉型變更。

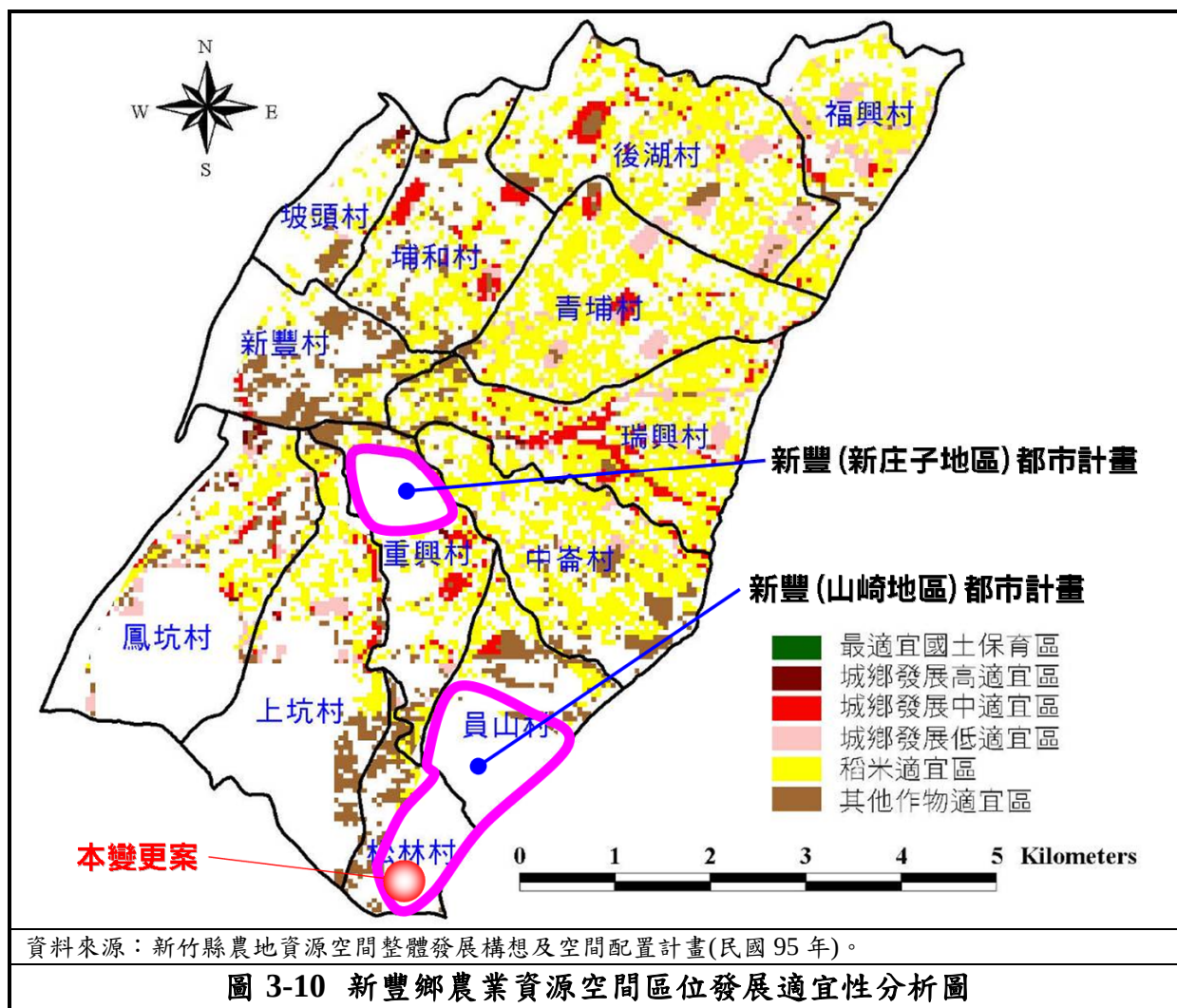
(三)城鄉發展區

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)。

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)。

