第二章 現行計畫概要

壹、發布實施經過

新豐都市計畫於民國 64 年 6 月 30 日發布實施，第一次通盤檢討於民國 76 年 10 月 21 日發布實施，第二次通盤檢討於民國 81 年 10 月 5 日發布實施，二通後僅辦理一次專案通盤檢討，有關發布實施歷程，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
一	新豐都市計畫案	民國 64 年 6 月 30 日 府建都字第 56041 號
二	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
三	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
四	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
五	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

資料來源：新竹縣政府網站及本計畫整理。

貳、現行計畫概述

一、計畫年期

現行計畫以民國 90 年為計畫目標年。

二、計畫人口及密度

現行計畫之計畫人口為 15,200 人，居住密度為每公頃 238 人。

三、土地使用計畫

現行計畫劃設住宅區、商業區、工業區、農業區及電信專用區等土地使用分區，詳表 2-2 及圖 2-1 所示。

四、公共設施計畫

現行計畫劃設之公共設施用地包括：機關用地 4 處、文小用地 2 處、文

中用地 1 處、公園用地 6 處、兒童遊樂場用地 3 處、市場用地 1 處、停車場用地 3 處、加油站用地 1 處與綠地用地、鐵路用地及道路用地等，詳表 2-3 及圖 2-1 所示。

表 2-2　現行計畫土地使用面積分配表

項目			二通計畫面積(公頃)	中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討案增減面積(公頃)	現行計畫		
					面積(公頃)	佔總計畫面積百分比(%)	佔都市發展用地面積百分比(%)
土地使用分區	住宅區		61.14		61.14	26.80	39.93
	商業區		2.70		2.70	1.18	1.76
	工業區		33.00		33.00	14.47	21.55
	農業區		74.98		74.98	32.87	-
	電信專用區			0.19	0.19	0.08	0.12
	合計		171.82	0.19	172.01	75.41	63.37
公共設施用地	機關用地		10.42	-0.19	10.23	4.48	6.68
	學校用地	國小	4.14		4.14	1.81	2.70
		國中	2.66		2.66	1.17	1.74
		小計	6.80		6.80	2.98	4.44
	公園用地		2.43		2.43	1.07	1.59
	兒童遊樂場用地		1.04		1.04	0.46	0.68
	綠地用地		2.08		2.08	0.91	1.36
	市場用地		0.24		0.24	0.11	0.16
	停車場用地		0.55		0.55	0.24	0.36
	加油站用地		0.14		0.14	0.06	0.09
	鐵路用地		5.77		5.77	2.53	3.77
	道路用地		26.81		26.81	11.75	17.51
	合計		56.28	-0.19	56.09	24.59	36.63
總計			228.10	0.00	228.10	100.00	-
都市發展用地			153.12	0.00	153.12	67.13	100.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

資料來源：1.變更新豐(山崎地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案都市計畫說明書(81 年 10 月 5 日發布實施)。

2.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)案都市計畫說明書(97 年 6 月 27 日發布實施)。

表 2-3　現行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	0.13	1 號道路西側	警察分駐所
	機二	10.06	3 號道路西側	聯勤用地
	機三	0.01	機二南側	電信機房
	機四	0.03	文小一南側	鄰里活動中心使用
	小計	10.23		
學校用地	文小一	1.86	1 號道路北側	山崎國小
	文小二	2.28	計畫區西側	
	小計	4.14		
	文中	2.66	工乙一西側	忠孝國中
	合計	6.80		
公園用地	公一	0.88	文中南側	
	公二	0.34	公一南側	
	公三	0.54	公二西側	
	公四	0.10	公三西南側	
	公五	0.21	公三南側	
	公六	0.36	計畫區西側	
	小計	2.43		
兒童遊樂場用地	兒一	0.65	3 號道路西側	
	兒二	0.32	公一東側	
	兒三	0.07	文小一北側	
	小計	1.04		
綠地用地		2.08		
市場用地		0.24	5 號道路北側	零售市場
停車場用地	停一	0.23	商業區內	
	停二	0.18	商業區內	
	停三	0.14	計畫區西側	
	小計	0.55		
加油站用地		0.14	1 號道路東側	
鐵路用地		5.77		
道路用地		26.81		
合計		56.09		

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

資料來源：1.變更新豐(山崎地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案都市計畫說明書(81 年 10 月 5 日發布實施)。

2.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)案都市計畫說明書(97 年 6 月 27 日發布實施)。

五、交通系統計畫

(一)道路

以台一號省道為聯外主要幹道，東北至桃園、台北，西南通新竹、台中，以建興路為輔，通往新豐新庄子地區；並配置區內主、次要及出入道路，構成本計畫區之道路系統。

有關現行計畫區內之聯外交通系統及主要道路，詳表 2-4 及圖 2-2 所示。

(二)鐵路用地

現有縱貫鐵路及新豐火車站劃設為鐵路用地。

表 2-4　現行計畫道路編號明細表

編號	起迄點	寬度（公尺）	長度（公尺）	備註
1	自計畫區東北界至西南界	30	2,190	主要聯外道路(台一號省道)
2	自 1 號道路至計畫區西界	15	780	聯外道路(往高爾夫球場)
3	自 1 號道路至計畫區北界	15	1,455	聯外道路(往新庄子)
4	自 3 號道路至 1 號道路	15	760	區內主要道路
5	自 3 號道路至 4 號道路	15	525	區內主要道路
6	自 4 號道路至 1 號道路	15	660	區內主要道路
7	自 1 號道路至 3 號道路	12	630	區內次要道路
8	自 3 號道路至 5 號道路	11	390	區內次要道路
9	自 4 號道路至 5 號道路	12	330	區內次要道路
10	自 3 號道路至 3 號道路	12	270	區內次要道路
11	自 3 號道路至文中用地	15	450	區內主要道路
12	自 1 號道路至 2 號道路	15	180	區內主要道路
13	自 2 號道路至 7 號道路	15	670	區內主要道路
14	自 1 號道路至 13 號道路	12	590	區內主要道路
15	自 13 號道路至 7 號道路	12	420	區內主要道路
16	自 2 號道路至 7 號道路	12	520	區內主要道路
未編號		8	7,365	出入道路
未編號		10、15 30	1,450	
未編號		4	1,230	人行步道

資料來源：變更新豐(山崎地區)都市計畫(第二次通盤檢討)書。

六、土地使用分區管制要點

第一點：本要點依據都市計畫法第二十二條、第三十一條及該法台灣省施行細則第三十二條之規定訂定之。

第二點：本計畫劃設下列土地使用分區：

一、住宅區。

二、商業區。

三、工業區。

甲種工業區：工甲一。

乙種工業區：工乙一、工乙二。

四、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%。

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：市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

第七點：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%。

第八點：機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得超過 250%。

第九點：凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第二項規定增加興建樓地板面積：

(一)基地有一面臨接寬度在 8 公尺以上道路，其臨接長度在 25 公尺以上或達周界總長度 1/5 以上者。

(二)基地面積在商業區為 1,000 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為 1,500 平方公尺以上者。

依前項規定所增加之樓地板面積(△FA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%。

△FA=S*I

A：基地面積。

S：開放空間有效總面積(其定義與計算標準依內政部訂頒『未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法』之規定)。

I：鼓勵係數，依左列規定計算：

1. 商業區：$I = 2.89\sqrt{\mathrm{S/A}} - 1.0$

2. 住宅區：$I = 2.04\sqrt{\mathrm{S/A}} - 1.0$

第十點：建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。

第十一點：本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。

七、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)案新增土地使用分區管制要點條文

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。

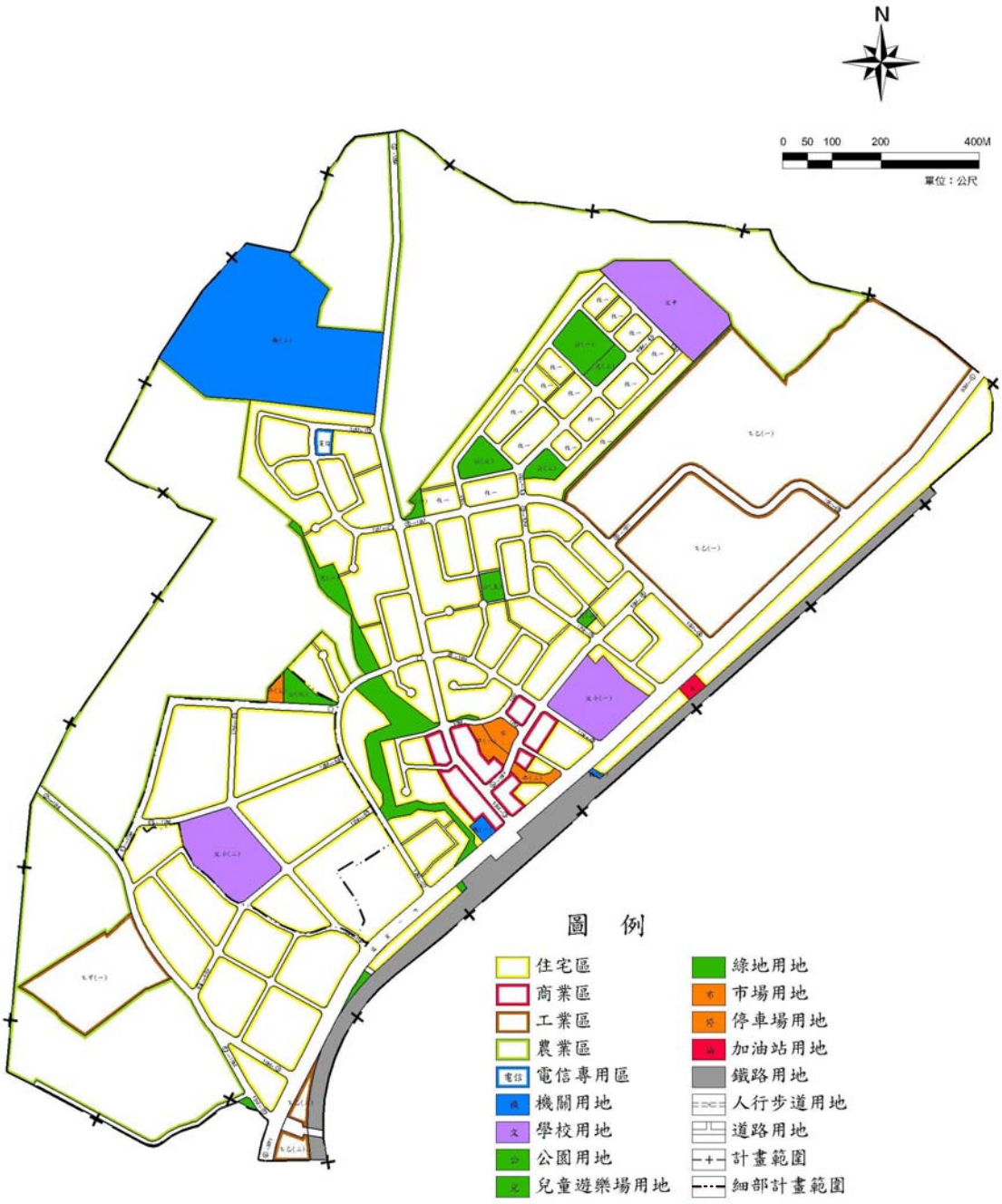
N
0 50 100 200 400M
單位：公尺
圖 例
住宅區
商業區
工業區
農業區
電信專用區
機關用地
學校用地
公園用地
兒童遊樂場用地
綠地用地
市場用地
停車場用地
加油站用地
鐵路用地
人行步道用地
道路用地
計畫範圍
細部計畫範圍

圖2-1　現行計畫示意圖

圖2-2　現行計畫交通系統示意圖