

## 第六章 發展課題與對策

**課題一：現況人口已逾計畫人口，應配合現況及未來發展趨勢調整計畫人口。**

**說 明：**

現行計畫之計畫人口為 15,200 人，至民國 101 年計畫區內人口數已達 18,047 人，人口達成率已逾 100%，應配合現況及未來發展趨勢調整計畫人口。

**對 策：**

以新豐鄉及本計畫區過去 15 年(87-101 年)人口數為基礎資料，進行計畫目標年之人口預測，並進一步檢討，本計畫區內公共設施可容納人口總量及依據新竹縣區域計畫人口分派總量，以求得目標年計畫人口之合理性。透過人口推估，預測目標年本計畫區人口數，適度調整計畫人口數。

**課題二：機二用地原為光星營區，因現況已閒置，應予妥適規劃及再利用。**

**說 明：**

機二用地現行計畫原指定未來開闢作為聯勤用地，惟經 101 年 2 月 9 日召開機關協調會經國防部代表說明，該機二用地目前已閒置且未來不再作為軍事用途。故本次通盤檢討需因應整體都市發展及需求，變更機二用地為適當分區。

**對 策：**

1. 考量新豐鄉過去發展脈絡與重點產業，發展結合具地方特色之園區，透過整體開發方式回饋之公共設施用地作多目標使用，塑造園區整體空間意象，以達閒置公有土地開發再利用之成效。
2. 並配合「文化創意產業發展法」、「運動產業發展條例」，以及行政院推動「十大重點服務業」、「四大智慧型產業」、「六大新興產業」之政策，規劃妥適土地使用分區計畫。

**課題三：鐵路用地範圍內涉及部分私有土地，應與台鐵局確認所需用地範圍，其餘無需使用之土地應研議妥予變更為適當分區。**

**說 明：**

本計畫區內鐵路用地面積為 6.0677 公頃，其中 2.2608 公頃為私有土地(佔 37.26%)，鐵路用地屬私有土地部分實際現況多非作鐵路使用，應予檢討鐵路用地實際需求範圍。

**對 策：**

1. 由本所函文予台鐵局全面檢討本計畫區內鐵路用地之需地範圍，針對無用地需求之鐵路用地，應配合周邊土地使用及發展現況研議變更方案，並依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」之相關規定辦理。
2. 對於檢討後仍有保留必要之鐵路用地，應由台鐵局逐年編列預算予以取得，並檢討修正「新豐(山崎)都市計畫公共設施送出基地優先次序表」，以避免影響私有地主之權益。
3. 若檢討後已無需求之鐵路用地，後續另依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理專案通盤檢討。

**課題四：因應氣候變遷調適策略，妥適檢討與規劃流域型蓄洪及滯洪設施。**

**說 明：**

考量目前全球暖化、氣候變遷所帶來的極端自然災害，都市規劃應針對氣候變遷的有所因應與調適策略，以俾使都市朝向永續發展。故辦理都市計畫通盤檢討時，應該依據過去都市災害發生的歷史、特性以及災害潛勢的情形，全面檢討土地使用，規劃防災、上下水道系統，並妥適研析規劃流域型蓄洪及滯洪、雨水貯留設施所需之用地，減緩都市雨水逕流，達到都市減少洪災的目的，同時亦可逐步推動落實生態都市規劃理念。

**對 策：**

1. 依據新豐鄉過去都市災害發生的歷史、特性以及災害潛勢的情形，規劃及檢討流域型都市蓄洪及滯洪所需之用地，並調整土地使用分區或使用管制。
2. 本次通盤檢討後新增之整體開發區應該視實際的需要，劃設流域型蓄洪及滯洪設施，以達到都市減少洪災的目的。

**課題五：因應新豐火車站跨站工程，火車站周邊土地使用須因應調整。**

**說 明：**

1. 新豐火車站原於新興路一側為單一出入口，故火車站周邊商業活動主要分布於車站西北側之新興路與建興路一帶，火車站東側為新竹工業區。因應新豐火車站之站體改善工程，跨站連絡火車站兩側土地，故為增進周邊土地之利用效益，應予檢討調整。

2. 機一用地位於新豐火車站斜對面新興路旁，面積約 0.1457 公頃，原為山崎派出所使用，惟山崎派出所已遷移至松林街，現況原機一用地已閒置，惟機一用地之土地權屬私有土地約佔 75%。因機一用地鄰近新豐火車站，如可因應調整為適當分區，將可帶動周邊商業使用發展。

#### **對 策：**

1. 邀集台鐵局及相關單位召開研商會議，確認新豐火車站周邊土地是否有因應跨站工程調整之需求，並與機一用地予以納入整體規劃。
2. 機一用地應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。

#### **課題六：本計畫區內之五項開放性公共設施用地不足，應妥適研議具體處理策略。**

#### **說 明：**

依都市計畫法第 45 條之規定，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。本計畫五項開放空間公共設施之需求面積為 22.6279 公頃，現行主要計畫劃設 5.9152 公頃，經檢討主要計畫尚不足 16.7127 公頃，惟加計現行細部計畫劃設之五項開放空間公共設施用地(0.4626 公頃)後合計為 6.3778 公頃，故實際檢討後不足 16.2501 公頃。

#### **對 策：**

1. 本次通盤檢討前後之面積，應符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條之規定，該都市計畫區通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。
2. 本次通盤檢討後五項開放空間公共設施仍不足之部分，後續可藉由整體開發區、未來農業區變更辦理整體開發以及公共設施保留地之檢討予以適度補充。

#### **課題七：為建構計畫區發展風貌，其空間發展主要軸線之都市景觀管制應適度予以管制。**

#### **說 明：**

為建構計畫區發展風貌，塑造都市景觀意象，應進一步整合既有之地景特色，包括新豐火車站、商業軸帶、茄苳溪、光星營區轉型等自然或可

利用之資源，針對空間發展主要軸線之都市景觀予以適度管制，以形塑地區風貌特色。

**對 策：**

1. 指認空間發展主軸，並確立發展主軸之核心機能，強化活動主軸的意象與功能，以指導其周圍土地發展方向。
2. 因應空間發展主要軸線，給予適度之管制規定。

**課題八：農業區整體變更之處理策略與管制。**

**說 明：**

1. 依內政部第 803 次會議決議，「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、道路用地）案」農業區個案變更乙案，因變更範圍涉及本計畫之都市計畫圖與樁位內容等疑義檢討，又涉及本計畫整體之人口成長、住宅需求、變更區位條件及公共設施容受力等因素，且前開農業區個案變更乙案計畫範圍並非完整，變更後仍留有部份零星農業區，故為健全整體都市發展及土地有效利用，應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。
2. 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，新竹縣宜維護之農地資源面積為 3.11 至 3.39 萬公頃，另依據行政院農委會「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」，其中新竹縣位於係屬具備優良或較佳之糧食生產功能之第 1 種農業區、第 2 種農業區及第 4 種農業區面積總計約 3.6 萬公頃。
3. 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 3 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。
4. 本計畫區內之農業區，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。此外，依據新竹縣政府 102 年 8 月 7 日會簽結果(附件二)，本計畫區內之農業區，皆非屬農業專業生產區及辦理農地重劃之地區。

**對 策：**

1. 考量本計畫區整體發展潛力與區位優勢，並因應新豐鄉及新豐（山崎地區）都市計畫人口成長優勢所衍生之居住生活需求，以及促進新豐鄉整體都市發展與土地有效利用，依據都市計畫農業區變更使用實際狀況，適當檢討納入由都市計畫農業區變更為住宅區、商業區，並藉由規劃完善公共設施機能，以符合發展需求及提昇整體環境品質。
2. 透過「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定、本計畫區預測之計畫人口數及實際發展現況與需求等，依據住宅區、商業區可劃設面積檢討，符合農業區開發之變更面積，不可逾越本計畫區尚可增加住宅區、商業區面積之總量。

#### 課題九：附帶條件整體開發區檢討。

##### 說 明：

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 40 條規定，「都市計畫通盤檢討時，應就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。前項整體開發地區經檢討後，維持原計畫尚未辦理開發之面積逾該整體開發地區面積 50%者，不得再新增整體開發地區。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。」

第二次通盤檢討附帶條件規定應辦理整體開發之地區共計 1 處，業已於 87 年 3 月發布實施並已完成開發，故維持現行計畫尚未辦理開發面積為 0.00 公頃，佔整體開發地區面積 0.00%。

| 計畫名稱                                        | 位置                                                   | 整體開發區<br>面積(公頃) | 開發方式              | 相關計畫內容               |                      | 後續開發<br>實施情形 |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|----------------------|----------------------|--------------|
|                                             |                                                      |                 |                   | 土地使用<br>分區面積<br>(公頃) | 公共設施<br>用地面積<br>(公頃) |              |
| 擬定新豐<br>(山崎地區)<br>都市計畫<br>松林社區<br>細部計畫      | 新豐(山崎<br>地區)都市<br>計畫南側<br>(原潤泰<br>紡織廠及<br>其週邊土<br>地) | 17.3183         | 市地重劃<br>及區段徵<br>收 | 10.3592              | 6.9591               | 已完成開<br>發    |
| 維持現行計畫尚未辦理開發之面積佔整體開發地區面積之比例=0.00/0.00=0.00% |                                                      |                 |                   |                      |                      |              |

##### 對 策：

本計畫區附帶條件規定應辦理整體開發地區之實際執行狀況良好，符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 40 條之規定，故得因應人口成長、都市及產業發展需求、公共設施保留地檢討予以新增附帶條件整體開發地區。

**課題十：本次通盤檢討涉及多項公共設施用地之變更，其與「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之變更回饋標準是否一致及其差異之處理說明。**

**說 明：**

本次通盤檢討涉及公共設施用地變更者，詳變更內容明細表第 4、6、9 案等共計有 3 案。

**對 策：**

1. 本次通盤檢討涉及公共設施用地變更，並依循「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」辦理者，包括變更內容明細表第 6、9 等共計有 2 案。
2. 本次通盤檢討涉及公共設施用地變更，免予回饋者，包括變更內容明細表第 4 案等共計有 1 案，其免予回饋之具體理由，詳各該變更內容明細表。
3. 本次尚未處理之公共設施保留地，後續另依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」辦理專案通盤檢討。