

擬定新豐(山崎地區)(原機二用地)
細部計畫書

擬定機關：新竹縣新豐鄉公所
中華民國一〇四年五月

擬定新豐(山崎地區)(原機二用地)細部計畫書

新竹縣新豐鄉公所

民國一〇四年五月

新竹縣 擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	擬定新豐(山崎地區)(原機二用地)細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 17、22 條	
擬定都市計畫機關	新竹縣新豐鄉公所	
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	新竹縣新豐鄉公所	
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	鄉 級	104 年 2 月 13 日新豐鄉都市計畫委員會第 01 次會議審查通過。
	縣 級	

目 錄

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的	1-1
貳、辦理依據	1-1
參、計畫位置與範圍	1-1

第二章 發展現況分析

2-1

壹、自然環境現況	2-1
貳、社會經濟環境現況	2-7
參、土地使用現況	2-18
肆、交通系統現況	2-20
伍、地權分析	2-25
陸、災害發生歷史、特性及災害潛勢情形	2-26

第三章 實質計畫

3-1

壹、計畫年期及計畫人口	3-1
貳、土地使用分區計畫	3-1
參、公共設施計畫	3-5
肆、交通系統計畫	3-8
伍、都市防災計畫	3-14
陸、排水系統規劃	3-20
柒、土地使用分區管制要點及都市設計管制事項	3-24

第四章 事業及財務計畫

4-1

壹、開發方式	4-1
貳、事業及財務計畫	4-1

附件 市地重劃可行性評估

圖目錄

圖 1-1	本計畫位置示意圖	1-2
圖 1-2	本計畫範圍示意圖	1-3
圖 2-1	本計畫區區域水文分布示意圖	2-2
圖 2-2	本計畫區灌溉水圳分布示意圖	2-3
圖 2-3	本計畫區地質分布示意圖	2-5
圖 2-4	本計畫區鄰近地區活動斷層分布示意圖	2-5
圖 2-5	本計畫區 10 公里範圍內活動斷層分布示意圖	2-6
圖 2-6	本計畫區土地使用現況示意圖	2-19
圖 2-7	本計畫區交通系統現況示意圖	2-24
圖 2-8	本計畫區土地權屬分布示意圖	2-25
圖 2-9	新竹縣近三年淹水災害位置分布示意圖	2-27
圖 2-10	新豐鄉近三年(民國 99~101 年)社會災害位置分布示意圖	2-29
圖 2-11	本計畫區周邊地區淹水潛勢示意圖	2-30
圖 2-12	本計畫區已完成環境地質調查圖幅示意圖	2-31
圖 3-1	本計畫範圍土地使用計畫示意圖	3-3
圖 3-2	本計畫範圍及其周邊土地使用計畫示意圖	3-4
圖 3-3	本計畫範圍交通系統計畫示意圖	3-9
圖 3-4	本計畫防災系統計畫示意圖(一)	3-16
圖 3-5	本計畫防災系統計畫示意圖(二)	3-17
圖 3-6	本計畫範圍雨水排水系統規劃示意圖	3-23
圖 3-7	本計畫建築基地退縮建築規定示意圖	3-31
圖 4-1	本計畫代用地位置示意圖	4-5

表目錄

表 2-1	新竹縣、市與北部區域歷年人口成長統計表	2-8
表 2-2	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	2-9
表 2-3	本計畫鄰近各市鄉鎮歷年人口成長統計表	2-10
表 2-4	新豐鄉與新竹縣、市人口年齡結構分析表	2-11
表 2-5	新豐鄉與新竹縣、市戶數戶量分析表	2-12
表 2-6	新竹縣 90-101 年就業人口分析表	2-13
表 2-7	95、100 年新竹縣各鄉鎮市工商及服務業場所單位經營概況表	2-14
表 2-8	95、100 年工商及服務業場所單位經營概況表(從業員工數)	2-16
表 2-9	95、100 年工商及服務業場所單位經營概況表(全年生產總額)	2-17
表 2-10	本計畫區土地使用現況面積表	2-18
表 2-11	本計畫區周邊主要聯外道路系統道路幾何綜整表	2-21
表 2-12	本計畫區周邊公路客運營運路線綜整表	2-22
表 2-13	路段服務水準劃分標準表	2-22
表 2-14	本計畫區周邊聯外道路系統晨昏峰時段服務水準分析表	2-23
表 2-15	路口服務水準劃分標準表	2-23
表 2-16	本計畫區周邊主要路口晨昏峰時段服務水準分析表	2-23
表 2-17	本計畫區土地權屬面積表	2-25
表 2-18	新竹縣近 3 年淹水地點彙整表	2-26
表 2-19	新豐鄉近三年社會災害發生地點及種類彙整表	2-28
表 3-1	本計畫範圍活動人口推估表	3-1
表 3-2	本計畫範圍土地使用面積表	3-2
表 3-3	本計畫範圍公共設施用地編號明細表	3-5
表 3-4	本計畫範圍停車供需檢討表	3-6
表 3-5	本計畫範圍公共設施用地面積檢討表	3-7
表 3-6	本計畫範圍道路編號明細表	3-8
表 3-7	本計畫區新增產業服務專用區開發衍生人旅次推估表	3-10
表 3-8	本計畫區新增商業區開發衍生人旅次推估表	3-10
表 3-9	本計畫區新增開發量衍生交通量推估表	3-11
表 3-10	南側農業區變更案開發衍生人旅次推估表	3-12
表 3-11	南側農業區變更案開發衍生交通量推估表	3-12
表 3-12	本計畫區周邊主要道路系統目標年服務水準分析表	3-13
表 3-13	本計畫區周邊主要路口目標年服務水準分析表	3-13
表 3-14	本計畫區之災害標示建立內容表	3-18

表 3-15	本計畫開發前後集水區逕流量估算表	3-21
表 3-16	本計畫永久性滯洪沉砂池尺寸表	3-22
表 4-1	地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用估算表	4-1
表 4-2	重劃區工程費用估算表	4-2
表 4-3	市地重劃開發總費用估算表	4-2

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的

本計畫區之整體規劃，係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。另本計畫於「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」(內政部都市計畫委員會審議中)(以下簡稱主計三通)中列為變更案第 9 案。

再考量都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 6 條至第 8 條有關都市防災、滯洪設施、生態都市發展規劃原則等相關規定；爰此，依據都市計畫法第 17 條及 22 條之規定擬定細部計畫。

貳、辦理依據

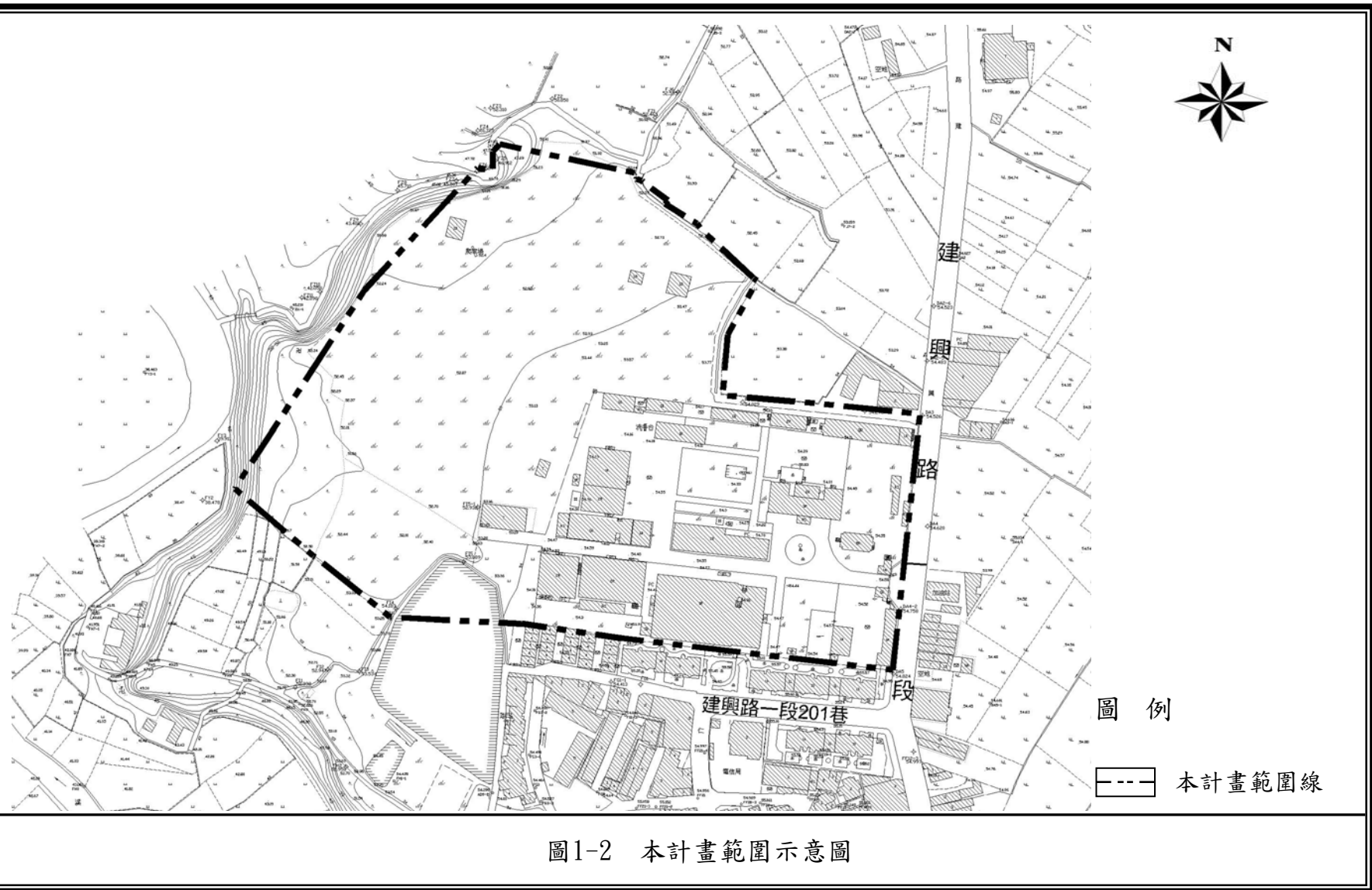
都市計畫法第 17 條及第 22 條。

參、計畫位置與範圍

本計畫位置位於新豐(山崎地區)都市計畫西北側，北側緊臨農業區、東側以建興路一段為界、南側以住宅區與農業區為界，面積約 9.9836 公頃，本計畫位置及範圍詳圖 1-1 及圖 1-2 所示。



圖1-1 本計畫位置示意圖



第二章 發展現況分析

壹、自然環境現況

一、地理環境

(一)地形地勢

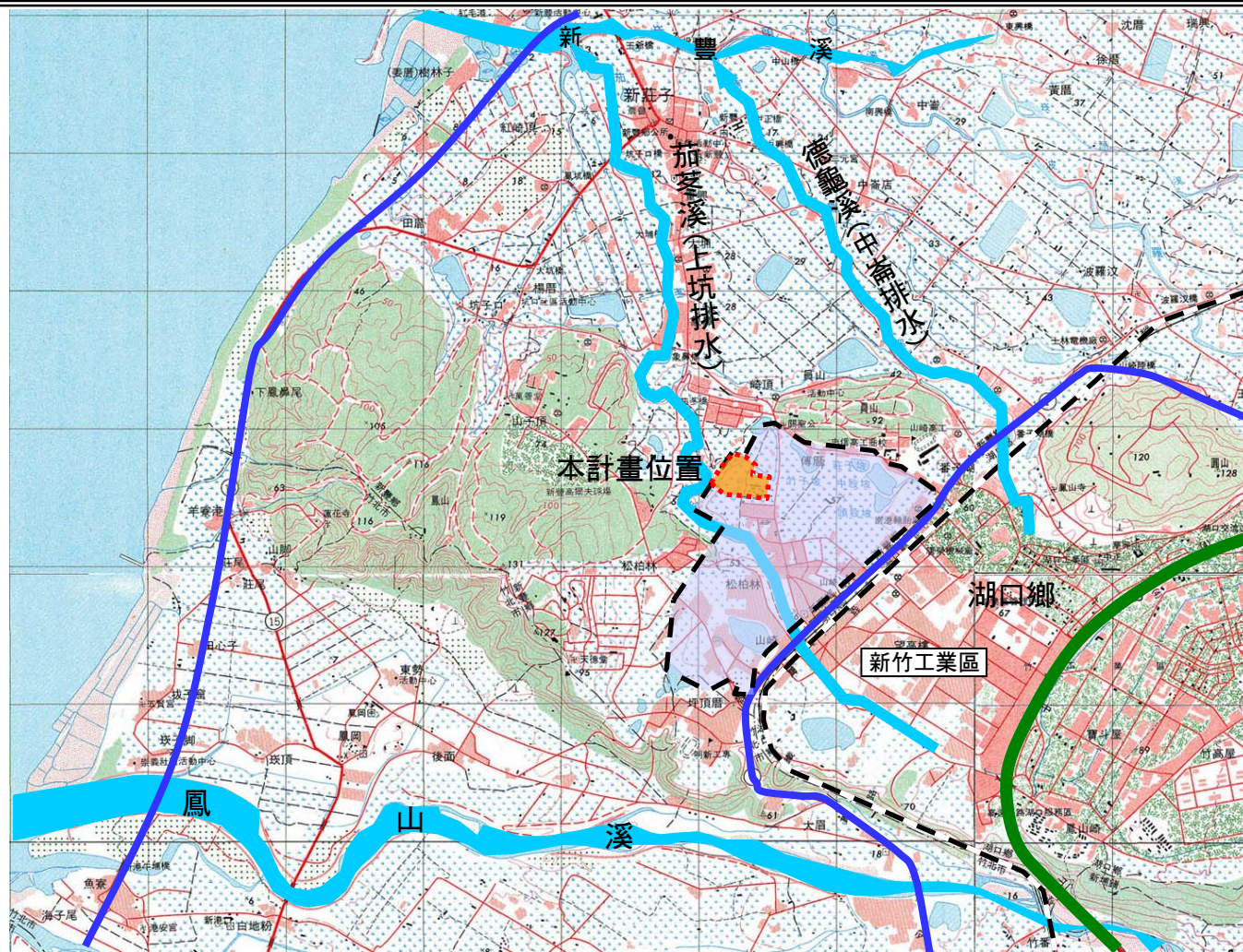
新豐鄉地形東南面為起伏丘陵地，東北地勢稍高，因西臨台灣海峽，故整個地勢由東向西緩緩傾斜。本計畫區位於新豐(山崎地區)都市計畫區西北側，標高介於 40~55 公尺之間，其北側以鳳鼻山及員子丘陵與新庄子地區相隔。

(二)水文

本計畫區西南側有茄苳溪(上坑排水)流過，屬新豐溪水系，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。

(三)灌溉系統

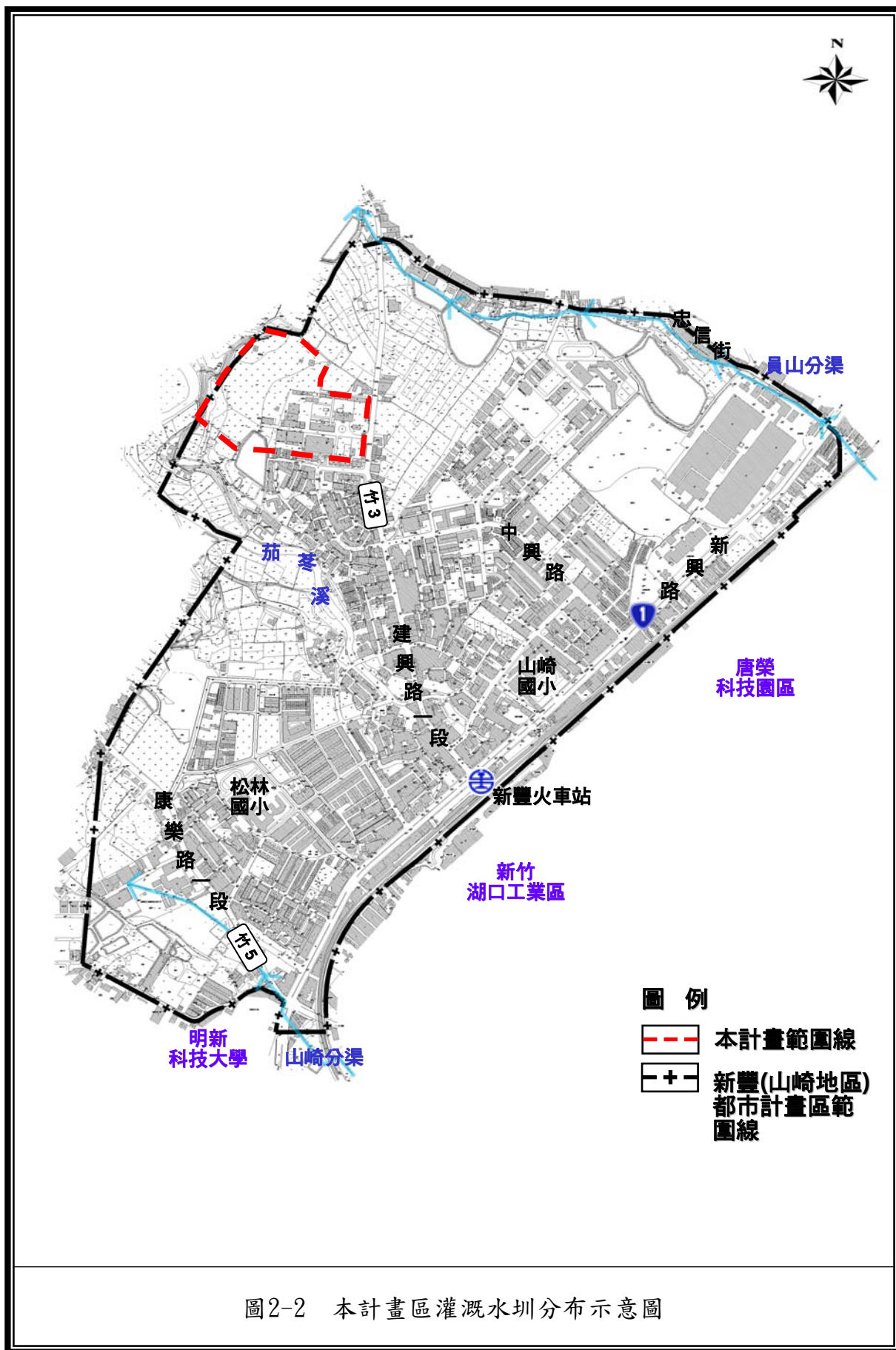
本計畫區北側有員山分渠，及諸多小給(排)水路。



圖例

-  本計畫範圍線
-  新豐(山崎地區)都市計畫區範圍線
-  水文
-  縱貫鐵路
-  中山高速公路
-  省道

圖2-1 本計畫區區域水文分布示意圖



(四)氣候

1. 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。

2. 風

計畫區為典型季風氣候區，全年平均風速介於 2.7~3.1m/s，最大瞬間風速 18.9 m/s。冬季東北季風強烈，寒風刺骨，夏季則為西南風為主。

3. 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%。

二、地質環境

(一)地質

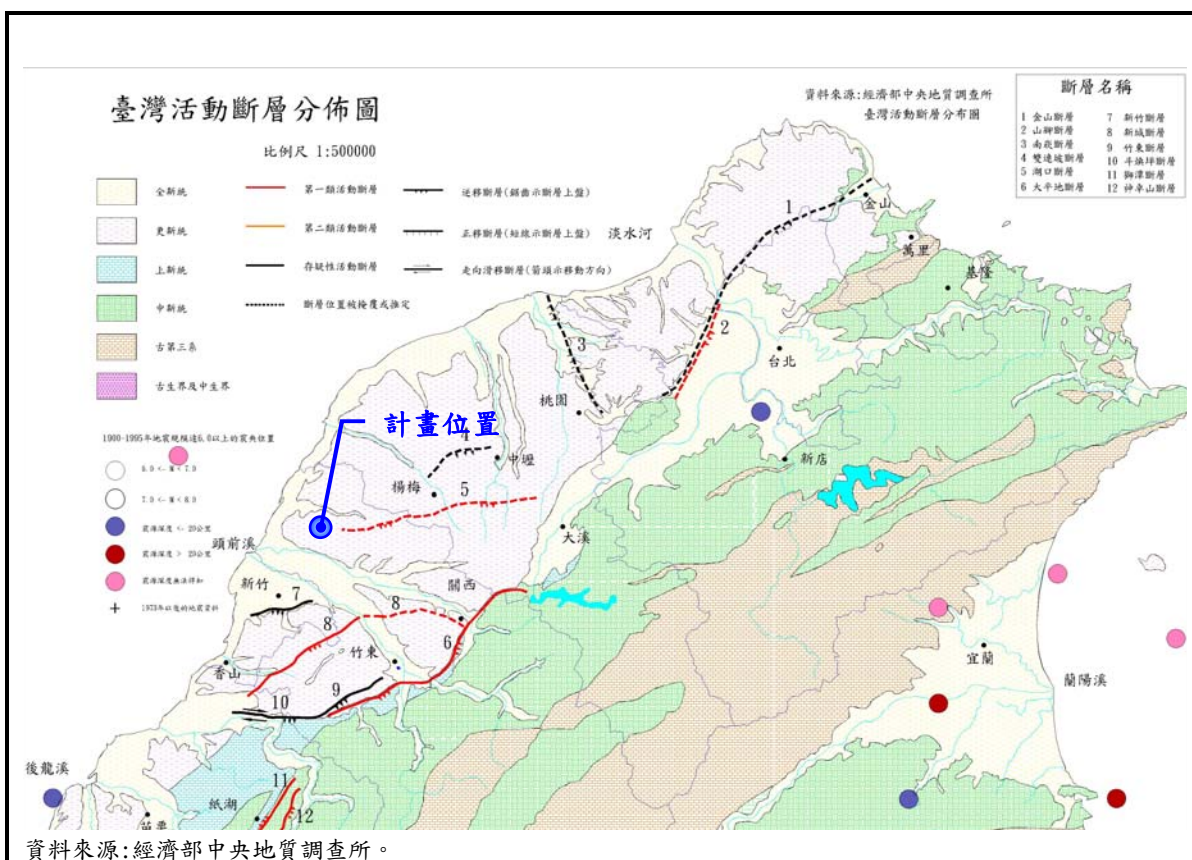
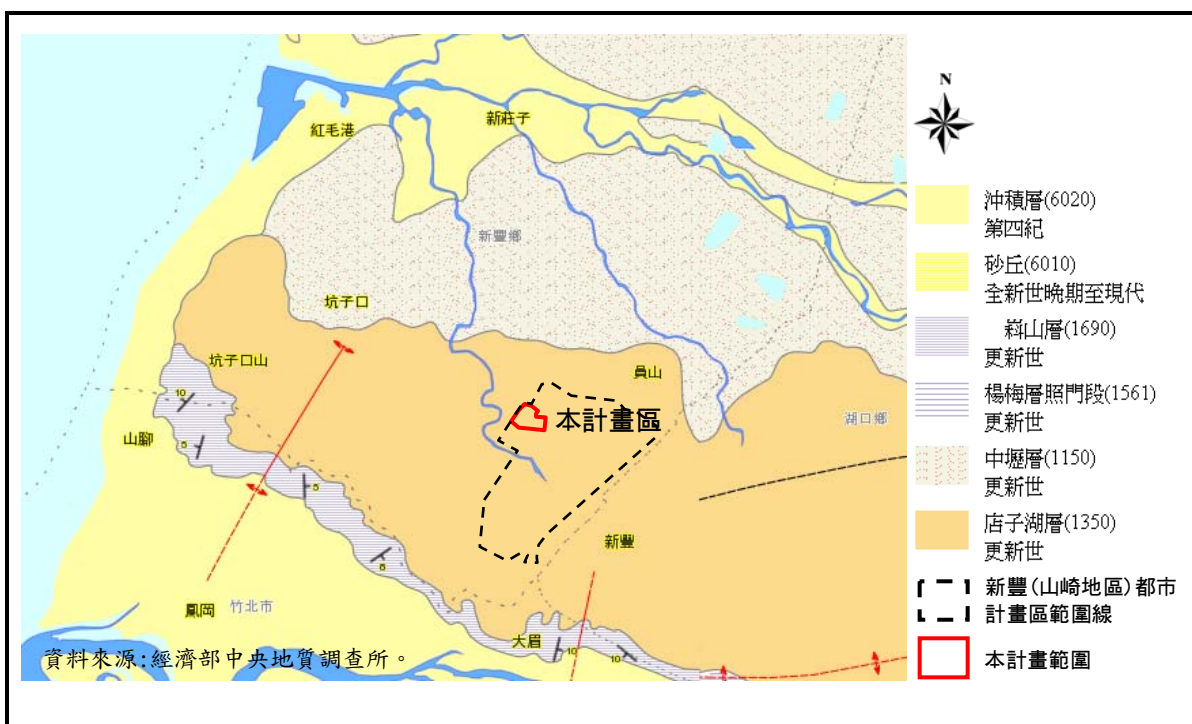
本計畫區地質屬於更新世店子湖層，為無潛在地質災害區，地質狀況良好(詳圖 2-3)。

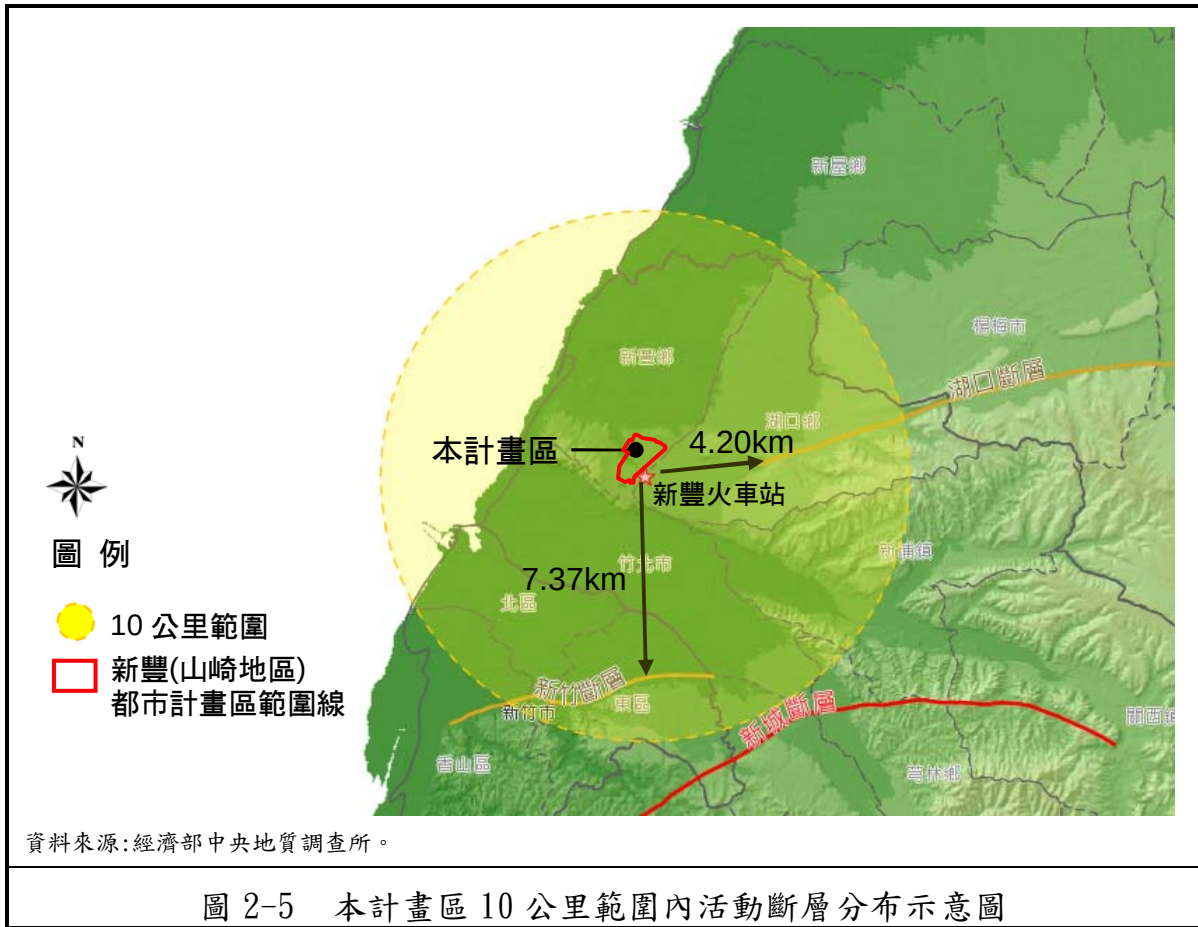
(二)土壤

新豐鄉之行政區域雖屬新竹縣治，但在地形分區上卻為桃園沖積扇之一部分。桃園沖積扇是臺灣北部最大的沖積扇，海岸線平直單調，沿海有狹窄之沖積平原，海濱有風移細砂堆積而成的沙丘，大多呈東北與西南走向，與冬季盛行之季風相符。而在向內陸的丘陵地區，則以紅棕土覆蓋砂岩所形成之礫石層為主。

(三)斷層帶

依中央地質調查所出版的五十萬分之一台灣活動斷層分佈圖顯示，本計畫區內無斷層經過(詳圖 2-4、圖 2-5)，最接近本計畫區之活動斷層為距離本計畫區東側外約 4.2 公里處的湖口斷層。湖口斷層為逆移盲斷層，起自新竹縣湖口，迄於桃園縣龍岡，長約 22 公里，地形特徵為一系列向北傾斜的線形崖。





貳、社會經濟環境現況

一、人口

(一)人口成長及變遷

本計畫以過去 15 年之人口歷史資料，分別比較新豐鄉與新竹縣市、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 年的新竹縣市人口呈現平穩成長趨勢，就總人口成長率而言，新竹縣、市之人口平均成長率近 10 年皆大於 1.00%，北部區域近 10 年來成長率則小於 1.00%，故新竹縣、市相較於北部區域屬於較穩定成長之地區。

以自然增加率及社會增加率兩層面分析，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(新竹市近五年有些微上升)，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，詳表 2-1 所示。

2. 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，而近十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。

3. 新豐(山崎地區)都市計畫區人口

新豐(山崎地區)都市計畫區位於新竹縣新豐鄉及部分湖口鄉範圍，經 98 年 2 月辦理行政區域調整後，該都市計畫範圍內之村別包括松林村、忠孝村、松柏村、山崎村、崎頂村及湖口鄉鳳山村。主計三通經各村戶籍人口統計及既有建成區人口分布統計，彙整新豐(山崎地區)都市計畫區近 15 年人口發展現況(詳表 2-2 所示)，現況人口數達 18,047 人，大於現行計畫人口數 15,200 人，人口達成率已超過 100%。新豐(山崎地區)都市計畫區人口數自民國 87 年至 101 年由 12,238 人成長至 18,047 人，15 年間平均每年人口成長數為 402 人，平均年成長率為 2.76%，高於全

鄉人口成長率，且 15 年間新豐(山崎地區)都市計畫區人口數占全鄉人口總數比例從 27.46%提升至 33.16%，呈現人口朝向該都市計畫區集中化趨勢。

4. 本計畫範圍人口成長分析

本計畫範圍位於閒置之光星營區(機二用地)，計畫範圍內現況並無居住人口。

表 2-1 新竹縣、市與北部區域歷年人口成長統計表

民國	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	自然增加率	社會增加率		總增加率	自然增加率	社會增加率		總增加率	自然增加率	社會增加率
87	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	523,993	1.22	0.54	0.68	425,071	1.19	0.90	0.29	10,413,100	0.54	-	-
87-91 平均	-	1.43	0.96	0.46	-	1.49	0.81	0.67	-	1.08	0.73	0.35
92-96 平均	-	1.82	0.64	1.18	-	1.04	0.69	0.36	-	0.70	0.42	0.28
97-101 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，本計畫整理。

表 2-2 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

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

資料來源：新竹縣統計要覽、新竹縣戶政便民服務網及本計畫整理。

註：計畫區人口係以計畫區範圍內各村里建成環境發展現況做為推估之依據。

表 2-3 本計畫鄰近各市鄉鎮歷年人口成長統計表

民國	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 (%)	人口數 (人)	增加 率 (%)	人口數 (人)	增加 率 (%)	人口數 (人)	增加 率 (%)	人口數 (人)	增加 率 (%)	人口數 (人)	增加 率 (%)	人口數 (人)	增加 率 (%)	人口數 (人)	增加 率 (%)	人口數 (人)	增加 率 (%)	人口數 (人)	增加 率 (%)	人口數 (人)	增加 率 (%)	人口 數(人)	增加 率 (%)
87	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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
87-91 平均	-	3.03	-	1.49	-	0.30	-	-0.10	-	1.57	-	1.91	-	-0.62	-	1.64	-	1.24	-	0.49	-	-0.15	-	-0.94
92-96 平均	-	5.66	-	1.04	-	-0.11	-	-0.27	-	1.13	-	1.25	-	-0.43	-	1.76	-	-0.02	-	1.03	-	-0.40	-	-0.66
97-101 平均	-	3.87	-	1.27	-	-0.89	-	-0.64	-	0.01	-	0.61	-	-0.86	-	1.05	-	-0.41	-	0.43	-	-0.90	-	-1.07

資料來源：內政部戶政司網站、新竹縣市統計要覽，本計畫整理。

(二)人口結構

新豐鄉 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情勢。

表 2-4 新豐鄉與新竹縣、市人口年齡結構分析表

年別	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	22.57	68.84	8.59	45.26	38.05	23.37	66.46	10.17	50.46	43.53	-	-	-	-	-
92	22.11	69.20	8.69	44.51	39.30	22.88	66.73	10.39	49.86	45.38	-	-	-	-	-
93	21.78	69.41	8.81	44.07	40.46	22.42	67.00	10.58	49.25	47.22	-	-	-	-	-
94	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	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	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	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	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	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	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、市統計要覽、新竹縣戶政便民服務網及本計畫整理。

(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 2-5 新豐鄉與新竹縣、市戶數戶量分析表

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

資料來源：新竹縣、市統計要覽、新竹縣戶政便民服務網及本計畫整理。

二、產業經濟

(一)新竹縣產業結構分析

由 90-101 年新竹縣就業人口資料顯示，新竹縣整體就業人口由 19 萬 1,000 人成長到 23 萬 5,000 人，平均成長率為 1.92%。一級產業就業人口由 10,000 人減少到 6,000 人，而二、三級產業就業人口呈現穩定成長，其中二級產業就業人口數占全縣就業人口數一半以上，詳表 2-6。

表 2-6 新竹縣 90-101 年就業人口分析表

單位：千人

項目	一級產業		二級產業		三級產業		新竹縣 就業人 口數	新竹縣 就業人 口數成 長率(%)
年度	人數	占就業人 口數(%)	人數	占就業人 口數(%)	人數	占就業人 口數(%)		
90	10	5.20	101	52.90	80	41.90	191	-
91	10	5.30	97	51.60	81	43.10	188	-1.57
92	11	5.90	96	51.10	81	43.10	188	0.00
93	11	5.60	98	50.00	87	44.40	196	4.26
94	8	3.90	98	48.80	95	47.40	201	2.55
95	7	3.60	106	51.90	91	44.50	204	1.49
96	8	3.70	109	52.50	90	43.80	207	1.47
97	7	3.30	106	49.50	101	47.20	214	3.38
98	6	2.80	110	50.70	101	46.50	217	1.40
99	7	3.10	115	51.35	102	45.55	224	3.23
100	6	2.70	116	49.86	110	47.43	232	3.57
101	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 95 年及 100 年工商及服務業普查總報告，新豐鄉 100 年底場所單位數計 2,013 家，占全縣之 8.71%，排名第 4 名，較 95 年底增加 176 家(成長率 9.58%)；100 年底從業員工人數計 10,955 人，占全縣之 5.54%，排名第 5 名，較 95 年底減少 1,686 人(成長率-13.34%)；100 年底全年生產總額計 29,466 百萬元，占全縣之 3.68%，排名第 5 名，較 95 年底減少 11,810 百萬元(成長率-28.61%)。湖口鄉 100 年底場所單位數計 3,800 家，占全縣之 16.43%，排名第 3 名，較 95 年底增加 447 家(成長率 13.33%)；100 年底從業員工人數計 62,165 人，占全縣之 31.44%，排名第 2 名，較 95 年底增加 4,782 人(成長率 8.33%)；100 年底全年生產總額計 310,636 百萬元，占全縣之 38.79%，排名第 1 名，較 95 年底增加 47,534 百萬元(成長率 18.07%)。

表 2-7 95、100 年新竹縣各鄉鎮市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)				
	95 年		100 年		95-100 年 成長率%	95 年		100 年		95-100 年 成長率%	95 年		100 年		95-100 年 成長率%
	家數	占全縣%	家數	占全縣%		人數	占全縣%	人數	占全縣%		百萬元	占全縣%	百萬元	占全縣%	
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 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 57,785 人，占全縣之 45.87%，其中比重最高者為製造業，從業員工數共 55,227 人，占全縣 48.66%；服務業部門場所單位從業員工數共 16,131 人，占全縣之 21.62%，其中占全縣比重最高者為運輸及倉儲業，場所單位從業員工數共 2,000 人，占全縣之 35.99%，支援服務業其次，占全縣之 29.85%。95 年至 100 年從業員工數成長數計 3,915 人，惟占全縣之比率略為下降(由 38.63%降至 36.86%)，詳表 2-8 所示。

依 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 324,813 百萬元，占全縣之 45.95%，其中比重最高者為製造業，全年生產總額共 317,034 百萬元，占全縣 48.42%；服務業部門場所單位全年生產總額共 23,885 百萬元，占全縣之 18.89%，其中占全縣比重最高者為運輸及倉儲業，全年生產總額共 4,160 百萬元，占全縣之 37.06%。95 年至 100 年全年生產總額成長共計 44,580 百萬元，占全縣之比率略為降低(由 43.33%降至 41.87%)，詳表 2-9 所示。由上可看出本區域為新竹縣工業部門發展重點地區之一。

表 2-8 95、100 年工商及服務業場所單位經營概況表(從業員工數)

項目		新竹縣		湖口鄉				新豐鄉				湖口鄉及新豐鄉			
		95 年	100 年	95 年		100 年		95 年		100 年		95 年		100 年	
		人	人	人	百分比%	人	百分比%	人	百分比%	人	百分比%	人	百分比%	人	百分比%
工業部門	礦業及土石採取業	360	372	(D)	(D)	(D)	(D)	-	-	-	-	(D)		(D)	
	製造業	113,387	113,495	47,683	42.05	50,245	44.27	8,127	7.17	4,982	4.39	55,810	49.22	55,227	48.66
	電力及煤氣供應業	315	332		-		-		-		-	-	0.00	-	0.00
	用水供應及污染整治業	514	779	105	20.43	157	20.15	15	2.92	26	3.34	120	23.35	183	23.49
	營造業	10,047	11,006	1,766	17.58	1,717	15.60	647	6.44	658	5.98	2,413	24.02	2,375	21.58
	小計	124,623	125,984	49,554	39.76	52,119	41.37	8,789	7.05	5,666	4.50	58,343	46.82	57,785	45.87
服務部門	批發及零售業	24,994	29,443	3,960	15.84	4,033	13.70	1,739	6.96	2,284	7.76	5,699	22.80	6,317	21.46
	運輸及倉儲業	3,587	5,557	596	16.62	1,471	26.47	302	8.42	529	9.52	898	25.03	2,000	35.99
	住宿及餐飲業	5,153	8,179	593	11.51	833	10.18	414	8.03	639	7.81	1,007	19.54	1,472	18.00
	金融及保險業、強制性社會安全*	2,489	3,581	294	11.81	378	10.56	211	8.48	176	4.91	505	20.29	554	15.47
	資訊及通訊傳播業	1,220	1,284	11	0.90	42	3.27	11	0.90	30	2.34	22	1.80	72	5.61
	不動產業	1,329	2,452	119	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	3,901	75	2.72	272	6.97	69	2.50	108	2.77	144	5.23	380	9.74
	支援服務業	4,143	7,118	415	10.02	1,584	22.25	300	7.24	541	7.60	715	17.26	2,125	29.85
	教育服務業	1,072	1,746	103	9.61	142	8.13	158	14.74	235	13.46	261	24.35	377	21.59
	醫療保健及社會工作服務業	5,188	6,454	934	18.00	1,086	16.83	215	4.14	269	4.17	1,149	22.15	1,355	20.99
	藝術、娛樂及休閒服務業	2,012	1,469	281	13.97	162	11.03	198	9.84	243	16.54	479	23.81	405	27.57
	其他服務業	2,685	3,420	431	16.05	536	15.67	175	6.52	233	6.81	606	22.57	769	22.49
	小計	56,627	74,604	7,812	13.80	10,755	14.42	3,852	6.80	5,376	7.21	11,664	20.60	16,131	21.62
總計		181,250	200,569	57,383	31.66	62,897	31.36	12,641	6.97	11,042	5.51	70,024	38.63	73,939	36.86

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 2-9 95、100 年工商及服務業場所單位經營概況表(全年生產總額)

項目		新竹縣		湖口鄉				新豐鄉				湖口鄉及新豐鄉			
		95 年	100 年	95 年		100 年		95 年		100 年		95 年		100 年	
		百萬元	百萬元	百萬元	百分比%	百萬元	百分比%	百萬元	百分比%	百萬元	百分比%	百萬元	百分比%	百萬元	百分比%
工業部門	礦業及土石採取業	1,267	3,324	(D)	(D)	(D)	(D)	-	-	-	-	(D)	(D)	(D)	(D)
	製造業	575,276	654,759	243,869	42.39	295,113	45.07	35,308	6.14	21,921	3.35	279,177	48.53	317,034	48.42
	電力及煤氣供應業	9,409	14,314	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	用水供應及污染整治業	1,687	3,647	456	27.02	1,376	37.73	63	3.75	26	0.73	519	30.77	1,403	38.46
	營造業	24,331	30,861	6,543	26.89	5,202	16.85	1,091	4.49	1,175	3.81	7,634	31.37	6,376	20.66
	小計	611,970	706,906	250,868	40.99	301,691	42.68	36,462	5.96	23,122	3.27	287,330	46.95	324,813	45.95
服務業部門	批發及零售業	39,913	47,652	6,423	16.09	6,822	14.32	1,775	4.45	2,864	6.01	8,198	20.54	9,686	20.33
	運輸及倉儲業	5,807	11,225	1,018	17.53	2,767	24.65	651	11.20	1,393	12.41	1,669	28.73	4,160	37.06
	住宿及餐飲業	5,707	9,286	755	13.23	919	9.90	441	7.73	698	7.51	1,196	20.95	1,617	17.41
	金融及保險業、強制性社會安全*	8,374	14,357	1,049	12.53	1,228	8.55	614	7.33	606	4.22	1,663	19.86	1,834	12.77
	資訊及通訊傳播業	3,141	4,157	60	1.92	87	2.09	41	1.31	96	2.32	101	3.23	183	4.40
	不動產業	2,688	6,899	312	11.59	460	6.66	95	3.52	135	1.95	406	15.12	595	8.62
	專業、科學及技術服務業	8,619	11,763	106	1.23	743	6.32	140	1.62	140	1.19	246	2.85	883	7.51
	支援服務業	2,371	5,494	314	13.24	1,540	28.04	181	7.63	153	2.79	495	20.87	1,694	30.83
	教育服務業	686	1,287	65	9.43	120	9.29	127	18.59	159	12.32	192	28.02	278	21.62
	醫療保健及社會工作服務業	7,518	8,384	1,186	15.77	1,235	14.73	268	3.56	317	3.79	1,454	19.33	1,552	18.52
	藝術、娛樂及休閒服務業	2,795	2,041	261	9.34	262	12.85	270	9.67	304	14.88	531	19.02	566	27.73
	其他服務業	2,871	3,916	495	17.24	593	15.15	211	7.35	244	6.22	706	24.59	837	21.38
	小計	84,688	126,460	12,043	14.22	16,776	13.27	4,813	5.68	7,108	5.62	16,857	19.90	23,885	18.89
總計		702,459	833,366	263,102	37.45	318,726	38.25	41,276	5.88	30,231	3.63	304,377	43.33	348,957	41.87

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 90、95 年。

參、土地使用現況

一、計畫區土地使用現況

本計畫範圍土地使用現況以空地、雜林使用為主，使用面積約 9.6795 公頃，估計計畫區比例約 96.95%，其次為河川、溝渠使用，估計計畫區比例約 2.20%。

表 2-10 本計畫區土地使用現況面積表

使用現況	面積(公頃)	百分比(%)
倉庫使用	0.0472	0.47
空地、雜林使用	9.6795	96.95
河川、溝渠使用	0.2191	2.20
道路使用	0.0378	0.38
總計	9.9836	100.00

資料來源：本計畫調查，101 年 9 月。

二、計畫區周邊土地使用現況

建興路一段位於本計畫區東側，沿線多為空地、雜林使用，部分作住宅及商業使用，商業活動種類多為零售商店；另本案南側建興路一段 201 巷兩側，多以住宅使用為主，有部分作電信使用，此外西南側與北側皆以空地、雜林使用為主；西側則為非都市土地。



圖2-6 本計畫區土地使用現況示意圖

肆、交通系統現況

一、道路系統

本計畫區位於新豐(山崎地區)都市計畫區西北側，北臨農業區，南街住宅區與農業區，西側則為非都市土地，東側臨建興路，周邊道路系統概況說明如后。

(一)聯外道路系統

計畫區周邊重要之聯外省縣道系統包括新興路(省道台 1 線)、建興路(鄉道竹 3 線)與康樂路(鄉道竹 5 線)，為計畫區往來周邊鄉鎮之重要交通骨幹。

1. 新興路(省道台 1 線)：新興路鄰近呈南北向行經新豐(山崎地區)都市計畫區東側，屬省道台 1 線系統，道路寬 30 公尺，雙向四車道配置。省道台 1 線為往來台灣西部走廊各大都會區與生活圈最重要的運輸骨幹之一，亦為服務本計畫區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，為新豐(山崎地區)都市計畫區最重要之聯外道路系統。
2. 建興路(鄉道竹 3 線)：建興路屬鄉道竹 3 線系統，道路概呈南北走向，道路寬 15 公尺，雙向雙車道配置，為本計畫區往來新庄子地區之主要聯絡動線。
3. 康樂路(鄉道竹 5 線)：位於新豐(山崎地區)都市計畫區南側之西北-東南向道路，屬鄉道竹 5 線系統，道路寬 15 公尺，雙向雙車道配置，往東可銜接三民路往來新竹工業區，往西則可聯絡新庄子地區，為新豐(山崎地區)都市計畫區主要聯外道路之一。

(二)主要道路系統

計畫區範圍內無主要道路系統，東側毗鄰建興路(鄉道竹 3 線)，並與中興路(15M)、泰安街(15M)、福德街(15M)等主要道路系統以及新興路(省道台 1 線)之聯外道路相接，各道路多為雙向雙車道配置，用以服務計畫區間聯繫銜接之交通功能。

表 2-11 本計畫區周邊主要聯外道路系統道路幾何綜整表

道路	路段	道路寬 (M)	車道數 (雙向)	分隔狀況	現況
新興路 (台 1 線)	湖口-竹北	30	4	中央分隔	
建興路 (竹 3 線)	台 1 線-忠信街	15	2	無分隔	
康樂路 (竹 5 線)	台 1 線-茄苳路	15	2	無分隔	

資料來源：本計畫整理。

二、大眾運輸系統

本計畫區周邊主要之大眾運輸系統包括軌道客運與公路客運兩大系統，茲分別說明如后。

(一)軌道客運系統

台鐵新豐車站位於本計畫區東南側，為新豐(山崎地區)都市計畫區最重要之大眾運輸場站，新豐車站屬三等站，主要停靠區間車，平日區間車北上 60 班次(例假日前一日則為 61 班次)、南下 62 班次，假日則為北上 57 班次、南下 59 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，為新豐地區往來外鄉鎮最重要之軌道客運系統。

(二)公路客運系統

新豐(山崎地區)都市計畫區除台鐵系統外，公路客運為區內對外聯繫最主要之大眾運輸系統，包括新興路、建興路以及康樂路等各主要聯外道路沿線上皆設置有公車停靠站，行經新豐(山崎地區)都市計畫區之公路

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 號往來台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 2-12。

表 2-12 本計畫區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 離峰 60~120 分 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：本計畫整理。

三、道路現況服務水準

(一)路段服務水準

本計畫針對計畫區周邊主要聯外道路新興路（省道台 1 線）、建興路（鄉道竹 3 線）與康樂路（鄉道竹 5 線）進行道路旅行速率調查，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 2-14，該分析結果顯示，本計畫區周邊各主要聯外道路現況服務水準皆在 D 級以上之正常水準，其中以新興路（新豐車站-新豐鄉界）南向路段以及晨峰時之建興路東向路段行車效率較低，惟整體而言各聯外道路皆維持在正常之行車水準。

表 2-13 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 2-14 本計畫區周邊聯外道路系統晨昏峰時段服務水準分析表

道路	路段	道路等級	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 (台 1 線)	忠信街口- 新豐車站	II	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	II	北向	833	31.30	B	889	27.92	C
			南向	962	25.04	C	889	25.34	C
建興路 (竹 3 線)	忠信街口- 新豐車站	III	東向	333	25.84	C	302	22.15	D
			西向	173	26.69	C	176	28.07	C
康樂路 (竹 5 線)	台 1 線- 德日路	III	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：本計畫整理，(民國 100 年 11 月調查)。

(二)路口服務水準

新興路/建興路口為本計畫區周邊最重要之路口，本計畫擇定該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 2-16，由分析結果顯示該路口現況行車狀況為 B 級之良好水準。

表 2-15 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 2-16 本計畫區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	
		平均停等延滯 (sec/PCU)	服務水準	平均停等延滯 (sec/PCU)	服務水準
	1	25.70	B	24.53	B
	2	22.30		20.71	
	3	20.45		18.87	

資料來源：本計畫整理 (民國 100 年 9 月調查)。

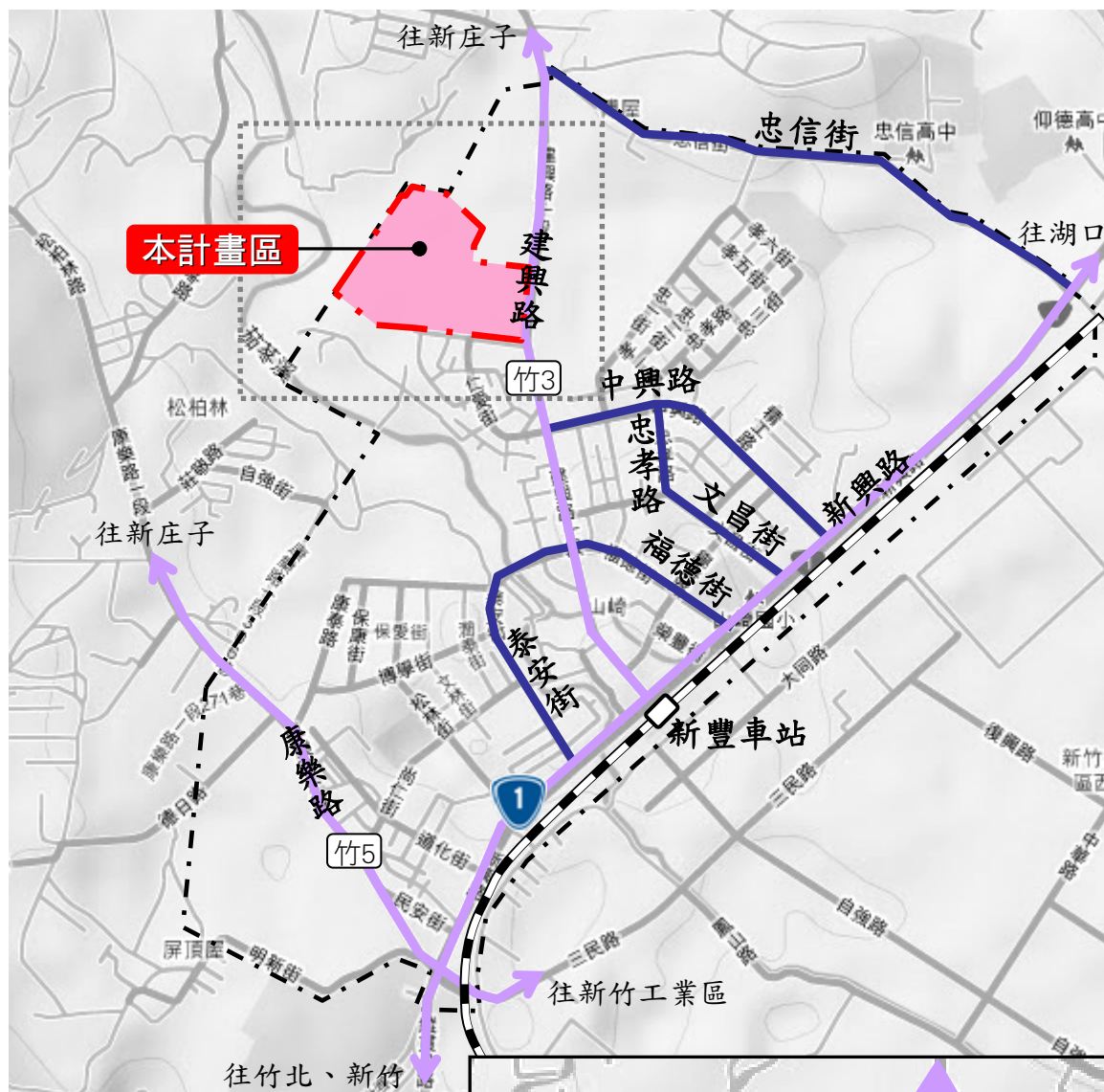


圖 例

- 聯外道路
- 主要道路

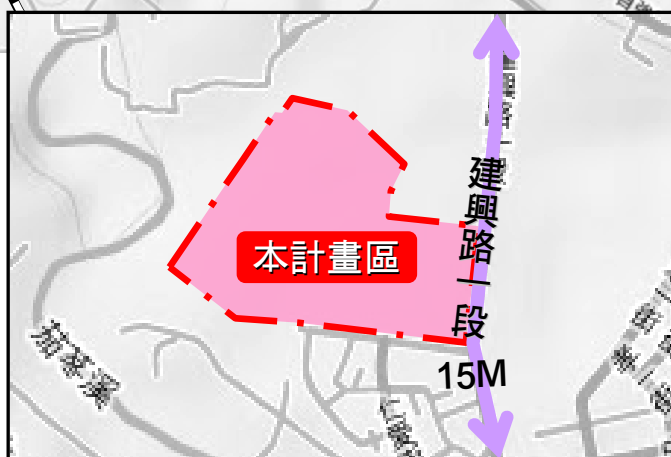


圖2-7 本計畫區交通系統現況示意圖

伍、地權分析

本計畫區土地權屬以中華民國所有土地為大宗，為財政部國有財產署及國防部軍備局管理，面積分別為 0.2137 公頃及 9.0818 公頃，佔本計畫區比例為 2.14%及 90.97%；私有土地面積為 0.0876 公頃，佔本計畫區 0.88%，詳表 2-17 及圖 2-8 所示。

表 2-17 本計畫區土地權屬面積表

權屬	管理機關	面積(公頃)	百分比(%)
中華民國	財政部國有財產署	0.2137	2.14
	國防部軍備局	9.0818	90.97
	合計	9.2955	93.11
公私共有		0.6005	6.01
私有		0.0876	0.88
總計		9.9836	100.00

資料來源：本計畫整理，民國 102 年 3 月。

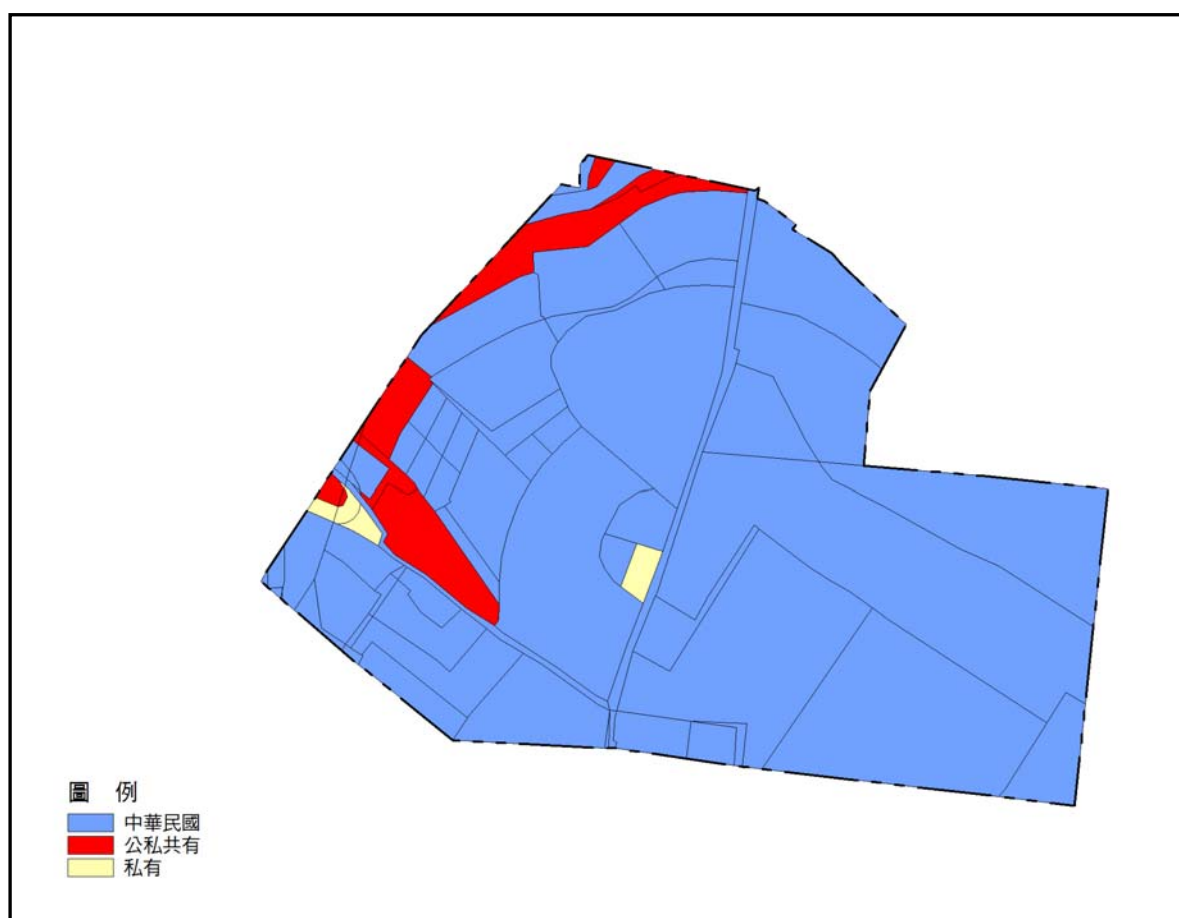


圖 2-8 本計畫區土地權屬分布示意圖

陸、災害發生歷史、特性及災害潛勢情形

一、自然災害

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，詳見表 2-68 及圖 2-9。

表 2-68 新竹縣近 3 年淹水地點彙整表

項次	縣	鄉(鎮、市)	村、里、路	淹水原因
1	新竹縣	湖口鄉	東興村山葉公司前	地勢低窪、瞬間雨量過大
2	新竹縣	湖口鄉	勝利村勝利路與漢陽路口	
3	新竹縣	湖口鄉	東興村光復圳六股橋	瞬間雨量過大
4	新竹縣	芎林鄉	文山路與文德路口	溝渠淤塞
5	新竹縣	寶山鄉	寶斗村明德橋	地勢低窪、溝渠淤塞、瞬間雨量過大
6	新竹縣	寶山鄉	大崎村大崎廟橋	
7	新竹縣	寶山鄉	深井村石秀橋	
8	新竹縣	寶山鄉	雙溪村湳坑橋	
9	新竹縣	寶山鄉	新城村新豐橋	
10	新竹縣	北埔鄉	埔尾村補心	瞬間雨量過大
11	新竹縣	新埔鎮	文山里 118 線及 117 線交叉路	瞬間雨量過大
12	新竹縣	新埔鎮	文山里 118 線力成科技公司附近	
13	新竹縣	新埔鎮	旱坑里清潔隊道路	
14	新竹縣	橫山鄉	大度村中豐路二段	地勢低窪、瞬間雨量過大
15	新竹縣	橫山鄉	內灣村雞油樹下附近	
16	新竹縣	橫山鄉	田寮村鄒顯謙碾米廠	瞬間雨量過大
17	新竹縣	竹北市	博愛街	地勢低窪、瞬間雨量過大
18	新竹縣	竹北市	中和街地下道	
19	新竹縣	竹北市	福興路 757 號	溝渠淤塞、瞬間雨量過大
20	新竹縣	竹北市	華興街	
21	新竹縣	竹北市	番子坡 42 號	

資料來源：經濟部水利署水災保全計畫資料下載專區。

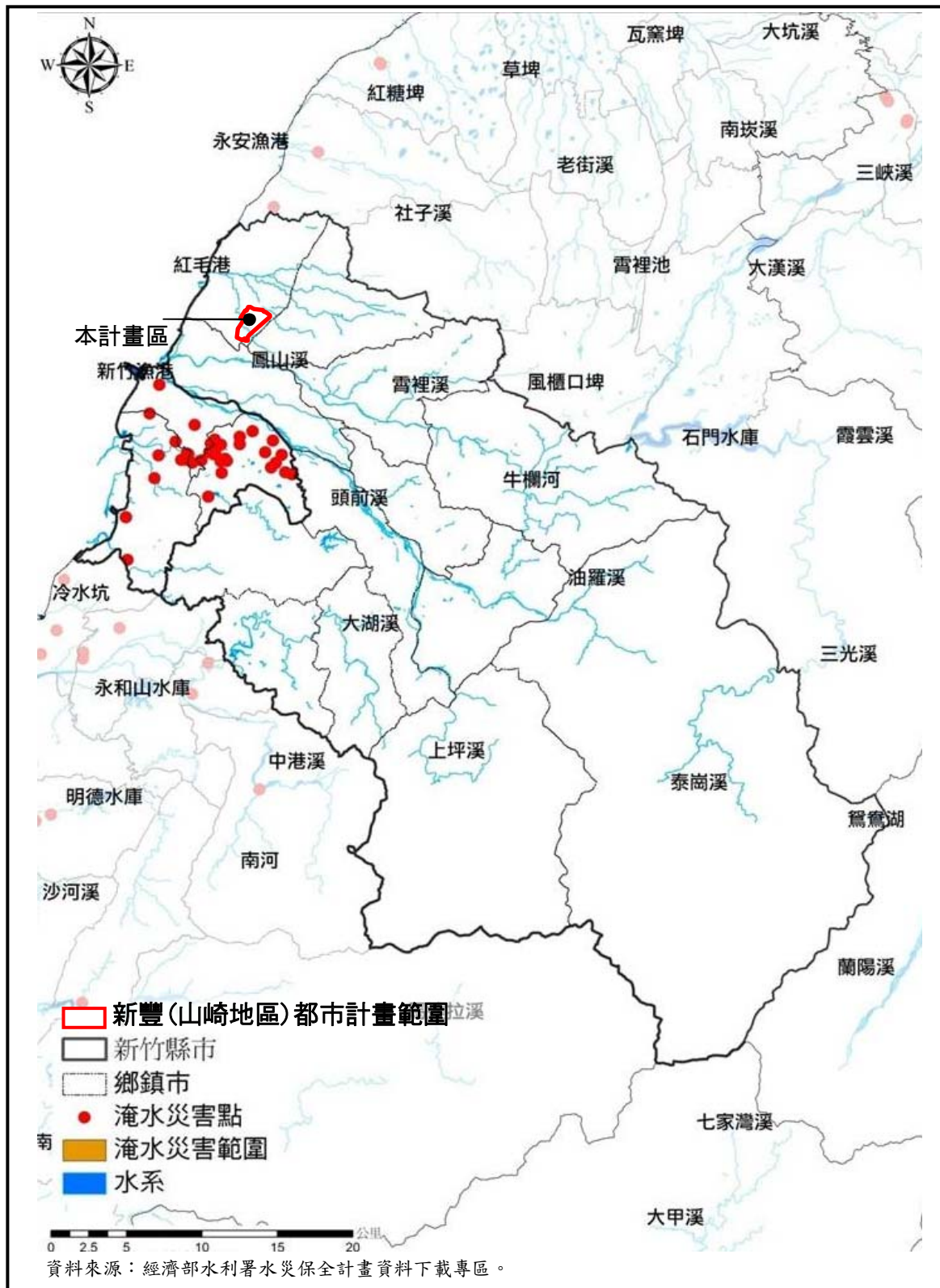


圖 2-9 新竹縣近三年淹水災害位置分布示意圖

二、社會災害

新豐鄉近三年(民國 99~101 年)發生之社會災害共計 12 件，其中山崎都市計畫區內共計 2 件，惟前開 2 件發生地點皆未涉及本計畫區，請參考表表 2-19 及圖 2-10。

表 2-19 新豐鄉近三年社會災害發生地點及種類彙整表

時間	編號	災害地點	災害種類	備註
101/7/27	1	新豐鄉中崙村 2 鄰	火災	
101/5/21	2	新豐鄉青埔村 7 鄰	火災	
101/3/8	3	新豐鄉永寧街	火災	新庄子都市計畫區
101/2/11	4	新豐鄉中崙村 2 鄰	火災	
101/2/1	5	新豐鄉坡頭村 6 鄰	火災	
101/1/20	6	新豐鄉青埔村 8 鄰	火災	
100/2/17	7	新豐鄉自立街	一氧化碳中毒	新庄子都市計畫區
100/1/14	8	新豐鄉福德街	一氧化碳中毒	山崎都市計畫區
99/12/29	9	新豐鄉元邦皇督社區	一氧化碳中毒	新興路 403 號
99/12/3	10	新豐鄉後湖村十一股 11 鄰	火災	
99/11/13	11	新豐鄉忠信街	火災	山崎都市計畫區
99/7/5	12	新豐鄉新庄路	火災	新庄子都市計畫區

資料來源：新竹縣政府消防局及本計畫整理。



圖 2-10 新豐鄉近三年(民國 99~101 年)社會災害位置分布示意圖

三、災害潛勢分析

依據經濟部水利署新竹縣日雨量淹水潛勢圖資料，顯示本計畫地區於一日暴雨量達 600 公釐時並無淹水災害潛勢，詳圖 2-11 所示。

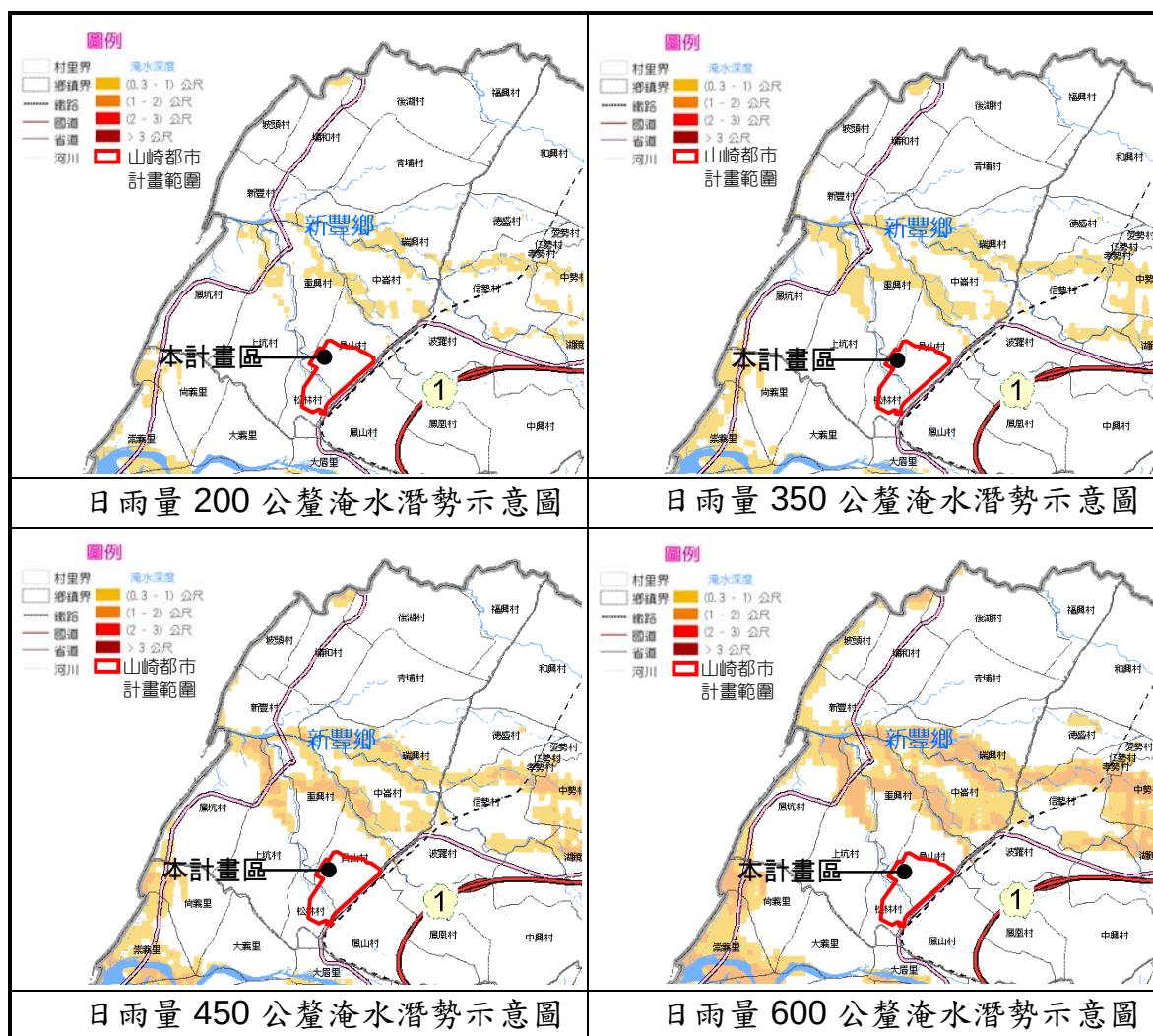


圖 2-11 本計畫區周邊地區淹水潛勢示意圖

四、計畫區內已完成環境地質資料調查部分之說明

本計畫區內，無已完成環境地質調查之圖幅(如圖 2-12 所示)。

第三章 實質計畫

壹、計畫年期及計畫人口

一、計畫年期

依主計三通之計畫年期，訂定本計畫之計畫年期為民國 115 年。

二、計畫人口(活動人口)

本計畫區未劃設住宅區，故不予訂定計畫人口。

活動人口部分，本計畫範圍引進就業人口部分主要包括商業區及產業服務專用區，係以商業區(容積率 300%)全部樓地板面積及產業服務專用區(容積率 300%)全部樓地板面積，依工商及服務業普查報告中新竹縣市批發及零售業、住宿及餐飲業之場所單位，每位從業員工人數使用單位建築物樓地板面積 42.79 m^2 計算($3,070,439 \text{ m}^2 \div 71,756 \text{ 人} = 42.79 \text{ m}^2/\text{人}$)，推估本計畫區之就業人口約為 4,065 人 $[= (2.3611 \text{ 公頃} \times 10000 \times 300\% + 3.4373 \text{ 公頃} \times 10000 \times 300\%) \div 42.79 = 4,065]$ ，故活動人口訂為 4,000 人。

表 3-1 本計畫範圍活動人口推估表

項目	數值	備註
商業區	70,833(m^2)	容積率 300%。
產業服務專用區	103,119(m^2)	容積率 300%。
總樓地板面積	173,952(m^2)	
就業人口數	4,065(人)	每位從業員工人數使用單位建築物樓地板面積以每人 42.79 m^2 計算

貳、土地使用分區計畫

本計畫範圍劃設包括商業區及產業服務專用區等土地使用分區，面積合計為 5.7984 公頃，占本計畫區面積約 58.08%，詳表 3-2 及圖 3-1 所示。

一、商業區

本計畫於東側區內，廣二西側、20 米計畫道路南側以及停五和公(兒)用地附近地區劃設商業區，計畫面積約 2.3611 公頃，佔本計畫區面積 23.65%。

二、產業服務專用區

本計畫於西側區內，停四、公(兒)用地間以及商業區西側、公(兒)用地北側附近地區劃設產業服務專用區，計畫面積約 3.4373 公頃，佔本計畫區面積 34.43%。

表 3-2 本計畫範圍土地使用面積表

項目		計畫面積(公頃)	百分比(%)	
土地使用分區	商業區(代用地)	0.4992	5.00	捐贈予新竹縣政府
	商業區	1.8619	18.65	
	產業服務專用區	3.4373	34.43	
	小計	5.7984	58.08	
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	1.7678	17.71	
	綠地用地	0.0139	0.14	
	廣場用地	0.1312	1.31	
	停車場用地	0.8047	8.06	
	道路用地	1.4676	14.70	
	小計	4.1852	41.92	
合計		9.9836	100.00	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

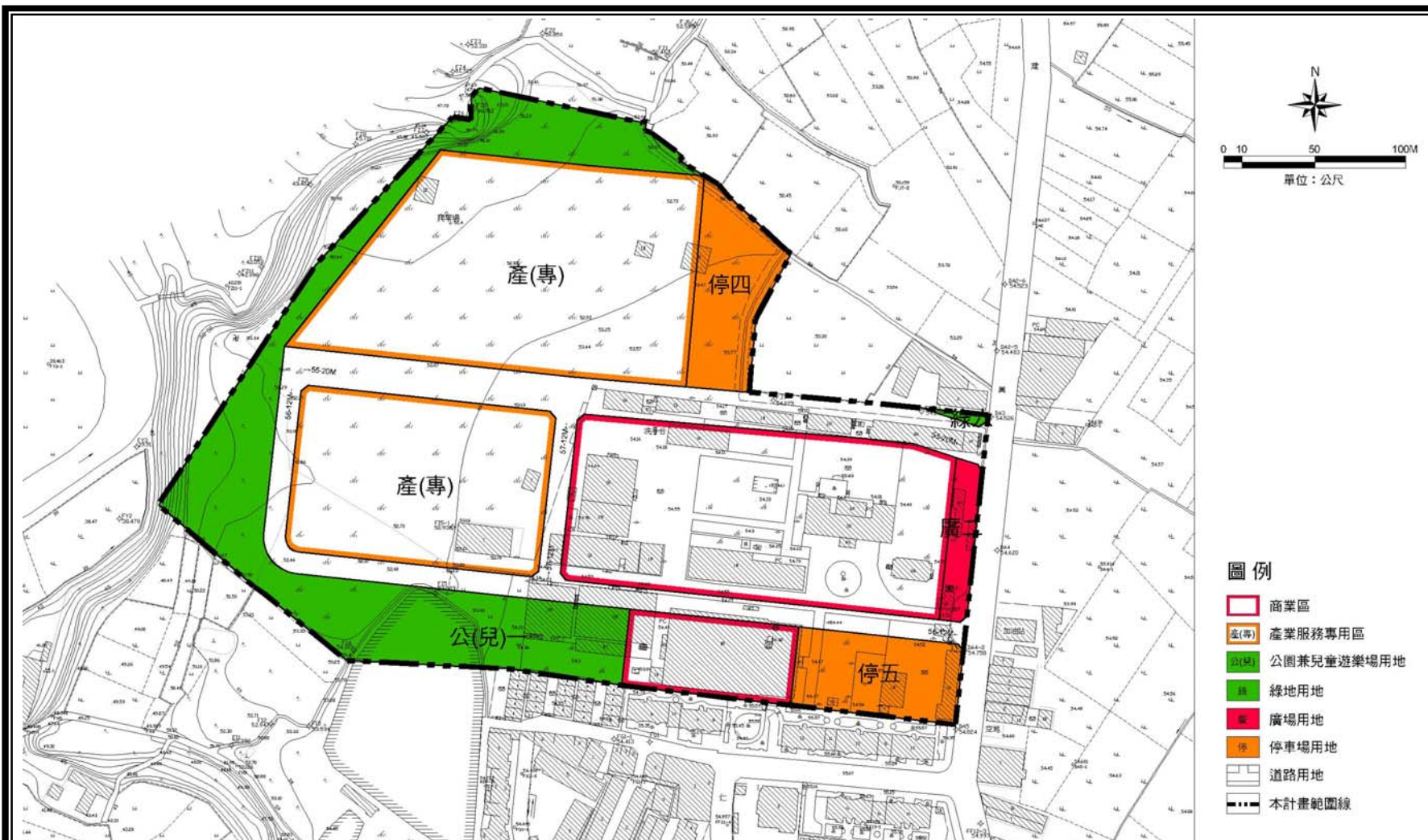




圖3-2 本計畫範圍及周邊土地使用計畫示意圖

參、公共設施計畫

一、檢討劃設說明

本計畫範圍之公共設施用地包括公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場、停車場及道路等用地，面積合計為 4.1852 公頃，占本計畫區面積約 41.92%，詳表 3-2、表 3-3 及圖 3-1 所示，說明如后：

(一)公園兼兒童遊樂場用地

為提升本計畫區優質環境品質，提供居民活動休憩場所，並視實際狀況與需求得引入磚窯藝術或文物館，形塑地方特色，於本計畫區西側劃設公園兼兒童遊樂場用地，計畫面積約 1.7678 公頃，佔本計畫區面積 17.71%。其於開闢時，應保留部分設置滯洪相關設施。

(二)綠地用地

於本計畫區東北側配合道路截角劃設需求，所造成畸零土地予以劃設綠地用地，計畫面積約 0.0139 公頃，佔本計畫區面積 0.14%。

(三)廣場用地

為塑造商業區優質環境品質及留設帶狀開放空間，於本計畫區東側劃設廣場用地，計畫面積約 0.1312 公頃，佔本計畫區面積 1.31%。

(四)停車場用地

為提供公共停車衍生需求，於本計畫區東北側及西南側分別劃設 2 處停車場用地，計畫面積約 0.8047 公頃，佔本計畫區面積 8.06%。

(五)道路用地

本計畫考量土地使用分區及公共設施用地配置計畫、於區內適當區位配設道路用地，計畫面積約 1.4676 公頃，佔本計畫區面積 14.70%。

表 3-3 本計畫範圍公共設施用地編號明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	1.7678	本計畫範圍西側	
綠地用地	綠六	0.0139	廣二用地北側	
廣場用地	廣二	0.1312	停五用地北側及商業區東側	
停車場用地	停四	0.4047	本計畫範圍東北側及產專區東側	
	停五	0.4000	本計畫範圍東南側及商業區東側	
	小計	0.8047		
道路用地		1.4676	詳表 3-5	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

二、檢討分析說明

本計畫公共設施用地面積依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及活動人口 4,000 人予以檢討分析。

(一)公園用地及兒童遊樂場用地

依定期通盤檢討辦法規定，兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則；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 0.5 公頃為原則。故每一閭鄰單位最小面積不得小於 0.6 公頃。

本計畫範圍位於忠孝村，以每里至少 0.6 公頃為原則，本計畫共劃設公園用地及兒童遊樂場用地總計面積為 1.7678 公頃，超出需求面積 1.1678 公頃，故足敷需求。

(二)停車場用地

停車場用地以不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求計算。依本計畫之分區面積及容積率，推估本計畫區車輛預估數為 670 部，故公共停車需求為 $670 \times 20\% = 135$ 部，本計畫之停車供給為 402 部，經檢討停車位數尚符合需求，詳表 3-4 所示。

表 3-4 本計畫範圍停車供需檢討表

停車需求	土地使用分區	開發面積			停車產生率 (輛/100 m ²)			停車需求預測(席)		
		細部計畫面積(公頃)	容積率(%)	樓地板面積(m ²)	小汽車	機車	自行車	小汽車	機車	自行車
	商業區	2.3611	300	70,833	0.27	0.65	0.07	192	461	50
	產業服務專用區	3.4373	300	103,119	0.27	0.65	0.07	279	671	73
	小計							471	1,132	123
								670		
670 × 20% = 135										
停車供給	土地使用分區		細部計畫面積(公頃)	容積率(%)	樓地板面積(m ²)		停車位數			
	停車場用地		0.8047	200	16,094		402			
	小計							402		

註：小汽車與機車、自行車停車空間分別約為 6:1、12:1；並以每輛停車樓地板面積 40 m²估算停車需求面積。

(三)五項開放空間公共設施

此外，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，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。本計畫

需求面積 0.9984 公頃，本計畫共劃設 1.9129 公頃，超出需求面積 0.9145，故足敷需求。

(四)學校用地

依據都市計畫法第 15 條，學校用地係屬主要計畫應表明之事項，故本計畫參照「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)書」中有關學校用地之檢討分析成果，文小用地需求面積 2.0748 公頃，變更後計畫面積為 4.2869 公頃；文中用地需求面積 1.1583 公頃，變更後計畫面積為 2.6417 公頃，故學校用地之面積檢討已符合相關規定。

表 3-5 本計畫範圍公共設施用地面積檢討表

項目	檢討標準	需求面積(公頃)		計畫面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)
公園用地	按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。	0.5000	0.6000	1.7678	+1.1678
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。	0.1000			
停車場用地	1.不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	135 部		402 部	+267 部
	2.商業區一萬人口以下不低於商業區(包含產業服務專用區)面積 8%。	0.4639		0.8047	+0.3408
公園用地、綠地用地、廣場用地、體育場用地、兒童遊樂場用地等五項公共設施用地	不得低於該計畫地區總面積 10%。	0.9984		1.9129	+0.9145

註：1. 閭鄰單位檢討：依里界為閭鄰單元檢討設置，本計畫區為忠孝村。

2. 表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

肆、交通系統計畫

本計畫範圍內道路系統概可分為主要道路及次要道路等層級逐級架構，茲說明如后，並彙整如表 3-6。

一、聯外道路

本計畫範圍外東側之 3-15M(鄉道竹 3 線/建興路)南北向道路，為本計畫之聯外道路，其往北可聯絡新庄子地區，往南可聯絡新豐火車站銜接台 1 省道。

二、主要道路

本計畫區內規劃一條 55-20M 之主要道路，該道路為計畫範圍內北側之東西向道路，往東可通往鄉道竹 3 線(建興路)。

三、次要道路

本計畫區內規劃兩條 12M 之次要道路系統(包括 56-12M 及 57-12M)以做為聯絡主要道路之媒介。

表 3-6 本計畫範圍道路編號明細表

道路 編號	寬度 (M)	長度 (M)	起訖點	備註
55-20M	20	392	西起 56-12M 道路，東迄計畫區東界建興路	
56-12M	12	494	北起 55-20M 道路，東迄計畫區東界建興路	
57-12M	12	108	北起 55-20M 道路，南迄 56-12M 道路	

資料來源：本計畫整理。

註：表內長度應依核定計畫圖實地分割測量為準。



四、交通影響分析

(一)衍生交通量推估

本計畫區規劃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 1.9611 公頃，可開發樓地板面積約為 58,833 平方公尺，茲參酌「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 3-7、表 3-8 與表 3-9 所示，全區開發後晨昏峰時段之衍生交通量預估約 1,369PCU 與 974PCU。

表 3-7 本計畫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 (m ²)	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：本計畫整理。

表 3-8 本計畫區新增商業區開發衍生人旅次推估表

樓地板面積 (m ²)	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%	761
				離開旅次	60%	1,157
	昏峰時段	$5.987+0.032 \times$ 總樓地板面積	74.15%	進入旅次	54%	757
				離開旅次	46%	643

資料來源：本計畫整理。

表 3-9 本計畫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)	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			
		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	256	593	255	442
		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	337			
		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：本計畫整理。

本計畫區南側另有一農業區現亦辦理個案變更中，該農業區面積約 8.1576 公頃，其中規劃 5.1734 公頃住宅區，預計開發完成後將引入人口 1,500 人，該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，推估該變更案衍生人旅次與衍生交通量如表 3-10 與表 3-11 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，本計畫將此衍生量一併納入考量對於周邊道路系統之影響。

表 3-10 南側農業區變更案開發衍生人旅次推估表

計畫人口	時段	旅次產生模式	旅次別	比率	衍生人旅次
1,500	晨峰時段	$3.372+0.923 \times \text{居住人數}$	進入旅次	49%	508
			離開旅次	51%	528
	昏峰時段	$3.745+0.636 \times \text{居住人數}$	進入旅次	52%	372
			離開旅次	48%	343

資料來源：本計畫推估。

表 3-11 南側農業區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)	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	361	124	248
	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：本計畫推估。

(二)道路服務水準分析

本計畫以民國 115 年為本計畫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%，以此推估目標年計畫區周邊道路自然成長之交通流量，賡續依據前文所推估之衍生交通量予以指派至各重要道路系統，據以分析目標年本計畫區開發前後之路口與路段服務水準，分析概況茲說明如后。

1. 路段服務水準

本計畫區內主要幹道目標年之服務水準分析如表 3-12，分析結果顯示，本計畫區內幹道於開發前後之服務水準大致維持相同水準，全區各幹道尖峰時段服務水準皆維持 D 級以上之正常水準。

表 3-12 本計畫區周邊主要道路系統目標年服務水準分析表

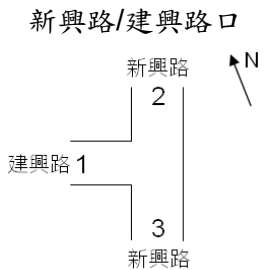
道路	路段	方向	本計畫區未開發						本計畫區開發後					
			晨峰時段			昏峰時段			晨峰時段			昏峰時段		
			交通流量 PCU	平均旅行 速率 km/hr	服務水準	交通流量 PCU	平均旅行 速率 km/hr	服務水準	交通流量 PCU	平均旅行 速率 km/hr	服務水準	交通流量 PCU	平均旅行 速率 km/hr	服務水準
新興路	忠信街口-新豐車站	北向	1979	33.41	B	1087	34.69	B	2120	27.12	C	1108	34.66	B
		南向	966	33.57	B	919	32.74	B	1020	33.22	B	1030	32.00	B
	新豐車站-新豐鄉界	北向	1017	30.61	B	1085	26.79	C	1162	29.68	C	1113	26.55	C
		南向	1175	24.36	D	1085	25.59	C	1231	24.13	D	1198	24.86	D
建興路	忠信街口-新豐車站	東向	407	25.81	C	369	22.26	D	576	25.41	C	656	21.76	D
		西向	211	26.81	C	215	28.20	C	624	26.60	C	342	28.17	C
康樂路	台1線-德日路	東向	1349	21.04	D	1009	21.32	D	1422	20.50	D	1046	21.25	D
		西向	846	34.24	B	863	32.14	B	884	34.24	B	901	32.09	B

資料來源：本計畫分析。

2. 路口服務水準

本計畫區周邊重要路口目標年服務水準分析如表 3-13，分析結果顯示，本計畫區目標年新興路/建興路口服務水準與未開發狀態下之服務水準由 B~C 級降至 D 級，惟路口服務績效仍屬正常。

表 3-13 本計畫區周邊主要路口目標年服務水準分析表

路口	時段	方向	本計畫區未開發		本計畫區開發後			
			平均停等延滯 (sec/PUC)	服務 水準	平均停等延滯 (sec/PUC)	服務 水準		
新興路/建興路口 	晨峰時段	1	32.08	30.65	C	68.15	57.29	D
		2	36.11			77.20		
		3	24.56			32.64		
	昏峰時段	1	28.72	24.66	B	132.95	46.30	D
		2	26.73			30.34		
		3	21.00			21.32		

資料來源：本計畫分析。

伍、都市防災計畫

依計畫區未來防災需求，進行防救災據點及路線之規劃，其具體內容說明如下：

一、防救災動線

防救災路線依據道路之層級、地理位置及實質空間條件，賦予不同的機能，劃分為緊急、救援輸送及避難輔助道路，其說明如下：

(一)緊急道路

指定計畫區外東側之 3-15M 聯外道路(鄉道竹 3 線/建興路)為第一層級之緊急道路。此層級之道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，同時於救災必要時得進行交通管制。

(二)救援輸送道路

指定計畫區內 55-20M 之主要道路以及 56-12M、57-12M 之次要道路為連通臨時收容場所之道路為救援輸送道路，此層級道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，因此必須保有消防機具與車輛操作之最小空間需求。

(三)避難輔助道路

此層級道路主要作為各指定避難場所，防災據點之設施無法鄰接緊急道路、救援輸送道路之路網時，必須劃設一輔助性質的路徑連結其他避難空間、據點或連通緊急道路、救援輸送道路之路網，如此方能架構各防災空間與道路網之完整體系。因本計畫區之避難場所均鄰近救援輸送道路，故本計畫未指定此層級之避難輔助道路。

二、防救災據點

(一)緊急避難據點

本計畫指定區內公園兼兒童遊樂場、廣場(廣二)及停車場用地(停四、停五)等，為緊急避難據點，主要為收容因空間阻隔或其他因素，暫時無法直接進入較高層級避難空間之民眾作緊急性避難使用。

(二)臨時收容及物資支援據點

本計畫指定計畫區外文小一用地、文小二用地及文中用地為臨時收

容及物資支援據點，此一層級之場所是以提供大面積的開放空間或具有遮蔽功能之空間作為安全停留的處所，必需擁有較完善的設施。

(三)警察據點

主要係以派出所為據點，進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，故本計畫指定計畫區外東南側之山崎派出所為警察據點。

(四)消防據點

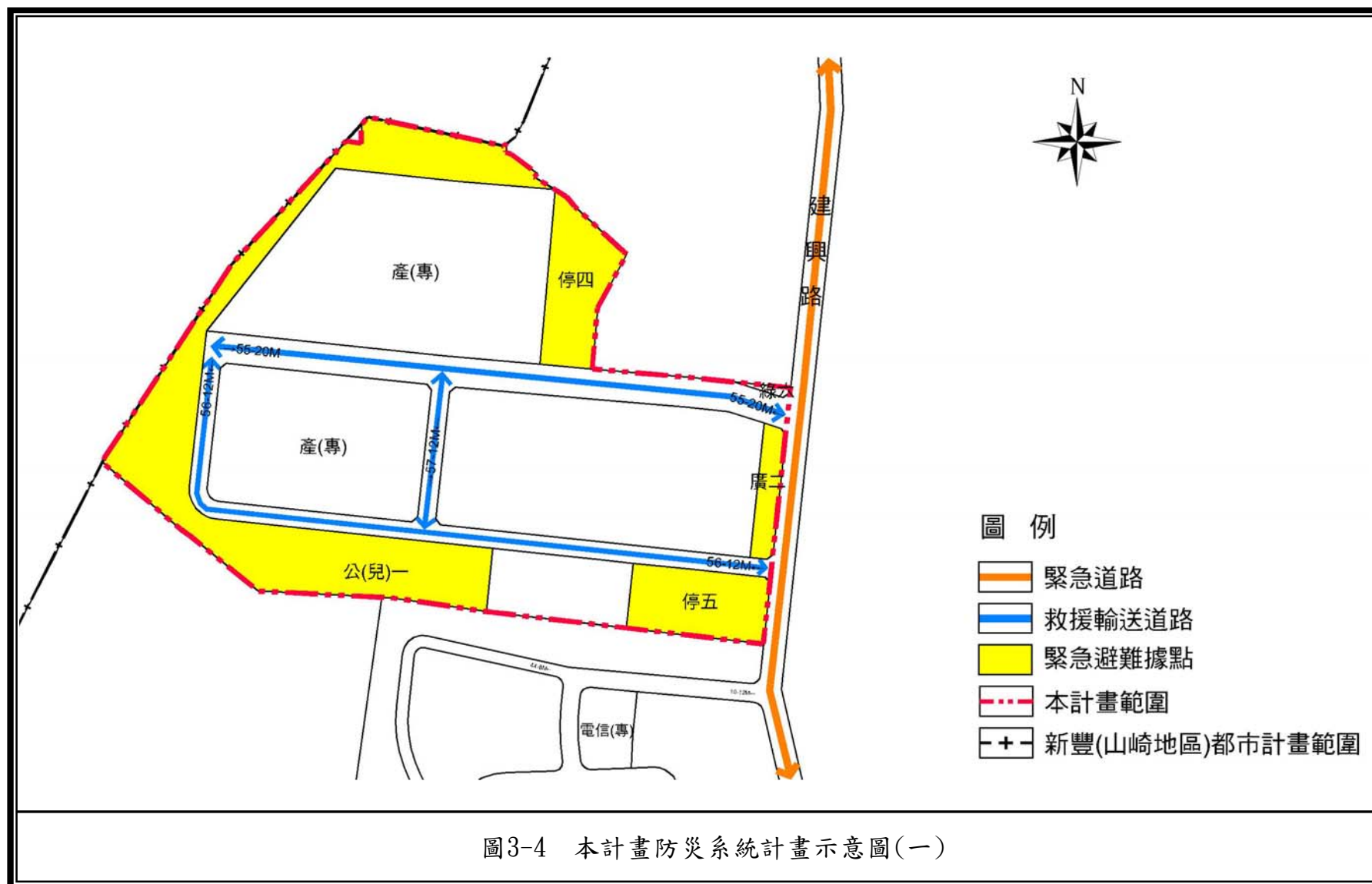
消防據點之劃設，主要係以消防分隊為據點，故本計畫指定計畫區外東南側之消防隊山崎分隊為消防據點。

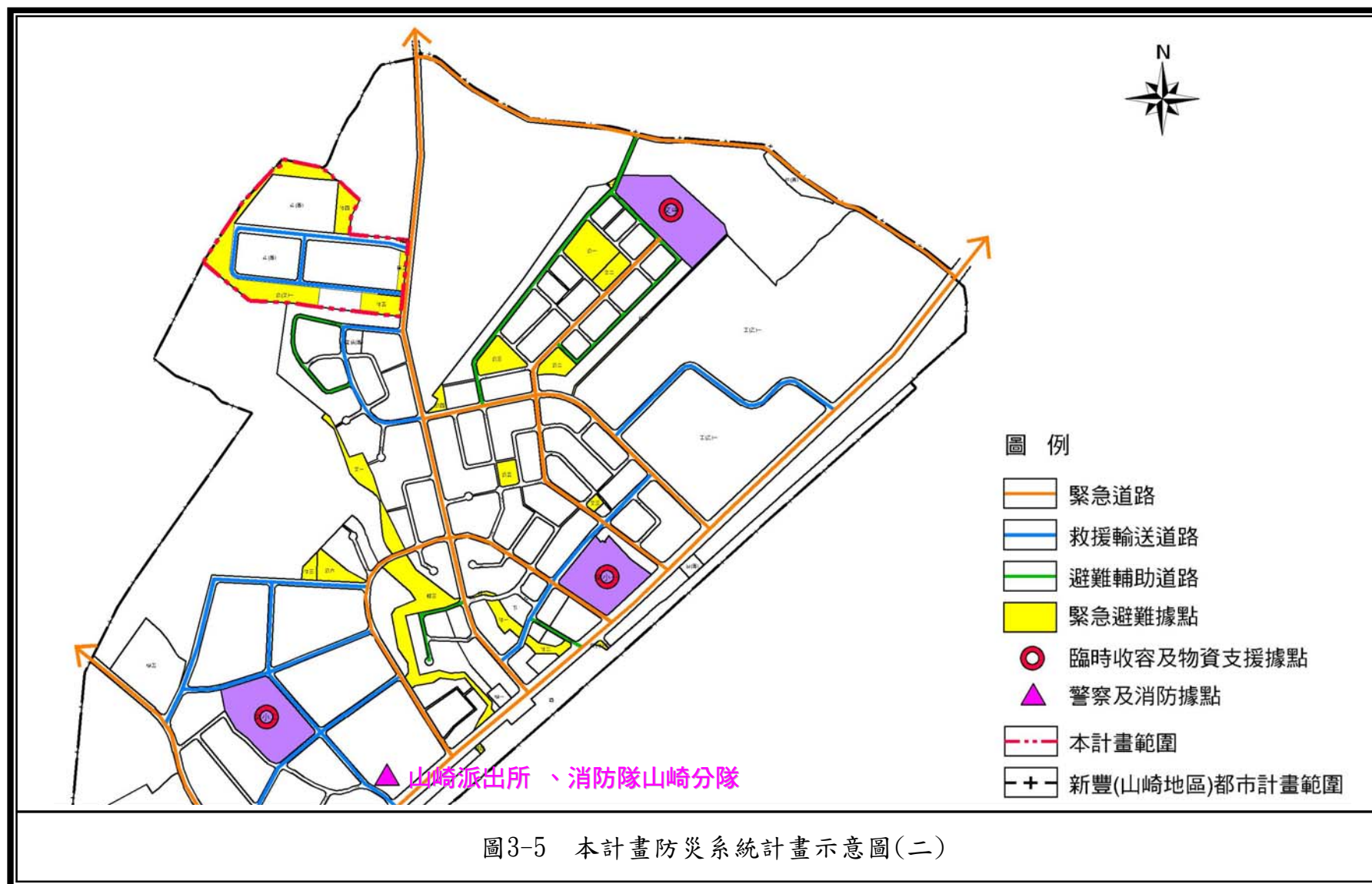
(五)醫療據點

本計畫指定範圍外新豐鄉衛生所、新仁醫院、大安醫院、東元綜合醫院為醫療據點。

三、火災防止延燒帶

火災延燒防止帶係結合道路及開放空間系統，提供防災避難疏散之場所並兼具火災延燒防止隔離功能。本計畫區內之計畫道路，於緊急危難時除提供防災避難疏散功能外，亦得兼具火災延燒防止隔離功用；此外，公園兼兒童遊樂場、廣場、停車場等開放空間系統亦可作為區隔，防止火災延燒，並於土地使用分區管制要點中指定各種土地使用分區退縮之規定。





四、災害標示及維生設施

(一)災害標示

為保障里居民生命 safety 及避免各種災害發生時疏散避難之混亂，且為使居民能啟動自主防災作為，輔以指導作為，以減少災損，新豐鄉各村皆訂有「簡易疏散避難圖」，包括疏散避難方向、避難處所及消防警政據點等災害標示建立資訊。本計畫區位於忠孝村，其災害標示建立內容詳如下表所示。

表 3-14 本計畫區之災害標示建立內容表

里名	災害標示建立
忠孝村	編號 1000406-014 新竹縣新豐鄉忠孝村簡易疏散避難圖
	防災資訊表 忠孝村基本資料 ●總人口數：4,173人 災害通報單位 1. 新竹縣災害應變中心 地址-竹北市光明五街295號 電話-03-5529222、03-5520701 2. 新竹縣政府消防局 地址-竹北市光明五街295號 電話-03-5513520 3. 新竹縣新豐鄉災害應變中心 地址-新豐鄉新市路93號 電話-03-5597215 4. 山崎消防分隊 地址-新豐鄉松林街10號 電話-03-5576811 5. 山崎派出所 地址-新豐鄉松林街8號 電話-03-5592736 6. 1991報平安留言平台 電話-1991
	緊急聯絡人 1. 忠孝村村長林茂青 電話-03-5592805 手機-0922-657427 2. 新豐鄉公所 電話-03-5591116
	避難處所 ●員山活動中心 收容面積-650m ² 容納-133人 沿一街216號 電話-03-5591249 ●松林活動中心 收容面積-240m ² 容納-80人 沿一街1516號 電話-03-5592205
	圖例 疏散避難方向 災害警急標誌 室內避難處所 室外避難處所 消防據點 警政據點 警備據點 直昇機起降點 公園綠地 福利機構
	新竹縣政府101年03月製作

資料來源：新竹縣政府消防局(103年7月查詢)，本計畫整理。

(二)維生設施

依「新竹縣地區災害防救計畫(100)」，為建置完善的維生管線系統，以達到減災為目的，強化維生管線之規劃與維護管理係屬災害預防相關作業事項之一，應由新竹縣政府工務處、台電公司新竹區營業處、中華電信公司新竹營運所、自來水公司第三區管理處、新竹縣瓦斯管理處及台灣中油公司天然氣事業部營業處竹東服務中心等辦理。

且重要維生線幹管應不設於主要逃生路線及防火區劃周邊，儘量以共同溝予以容納，各項維生管線系統建置分別說明如下：

1. 給水系統

- (1)佈設應避免跨越斷層帶，或潛在的地質災害區，如確定有必要，應於潛在地採用多節、柔性接頭連接之管道。
- (2)除非必要，地下埋設管線優於地面管線，陡峭山坡地帶應特別避免設管。
- (3)應有一個以上的水源，必要於斷層下游設置緊急儲水站。
- (4)給水管下水道的水平距離應留設置少 3 公尺以上，但給水管應高於污水下水道，如水源必須設置於不良地點，下水道工程應特別處理。
- (5)消防用水應有專用管網及水源。
- (6)水塔設施應採防震設計，並避免設置於潛在地質災害地區及建築物密集地區。

2. 電力系統

- (1)輸送線路應予地下化，避免穿越斷層帶。
- (2)變電設施儘量設置於防火區劃邊緣。
- (3)建立勘查系統以於發生問題時，檢查輸送貨儲存設施。
- (4)公共建築物及避難場所應設緊急電源。

3. 電訊系統

- (1)線路應予地下化，避免穿越斷層線。
- (2)通訊中心及儲放緊急供給設備之建築物應採防震設計。
- (3)應考量區域隔離措施，避免被破壞區域影響其他區域之正常運作。

4. 瓦斯系統

- (1)輸送線路應予地下化，避免穿越斷層線。
- (2)應設置偵測、漏氣及緊急切斷系統，自動化組織規劃改以人工操作代替。
- (3)輸送管線應與電力線保持至少 3 公尺以上之距離。
- (4)瓦斯減壓站應設置在空曠地區或做妥防災設施。

陸、排水系統規劃

一、排水系統規劃原則及構想

(一)排水路徑

本計畫區排水系統主要依區內規劃之道路側邊(道路側溝代號 R)及邊界(邊界排水溝代號 G)設置，再排入滯洪沉砂池。

基地西南側鄰茄苳溪，基地逕流經滯洪池調節後以不大於 25 年再現期之現況流量排放至茄苳溪，減少原茄苳溪之承容量負擔，對環境水文衝擊減至最小。

(二)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計畫區下游滯洪沉砂池。

1. 排水溝：主要做為本計畫區地表逕流蒐集、消能及排除之用，於計畫區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。

二、滯洪設施需求

(一)逕流量

本計畫區原則上採用較高之逕流係數進行排水路之設計，務求使基地範圍內排水系統充份發揮其功能，並對基地範圍下游地區原有水路之引水、排水、防洪、灌溉等影響減至最少。本計畫區開發前後集水區二十五、五十、一百年洪水頻率逕流量計算如后，如表 3-15。

Da=8.2ha (整地)

Da=4.5 ha (未整地)

C=0.75 (未開發)，1.00 (開發後)，1.00 (開發中)

I25=135.82 mm/hr

I50=148.76 mm/hr

I100=161.71mm/hr

Q25=3.594cms.(前)，Q50=3.936cms.(前)，Q100=4.279cms.(前)

Q25=4.367cms.(中,後)，Q50=4.783cms.(中,後)，Q100=5.199cms.(中,後)

符號說明：

Da=集水面積(ha)

C=逕流係數

I=降雨強度(mm/hr)

Q=逕流量(m3/sec)

表 3-15 本計畫開發前後集水區逕流量估算表

集水分區 編號	集水面積(ha)		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	12.7	12.7	3.594	4.367	4.783	5.199

(二)滯洪設施估算

基地開發後逕流係數增大，如遇暴雨侵襲，可能使區外原排水系統無法承受所增加之逕流量，故須於基地內適宜地點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。

符號說明：

tp：洪峰時間(hr)tb：基期(hr)

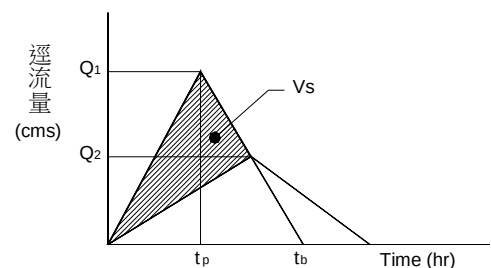
Q1：開發中、後(100年)洪峰流量(cms)

Q2：開發前(25年)洪峰流量(cms)

Vs：滯洪量(m3)

$$V_s = \frac{t_b(Q_1 - Q_2)}{2} \times 3600$$

滯洪量



以開發前重現期距 25 年為設計排放量

$$Da=8.2ha(\text{整地})$$

$$Da=4.5ha(\text{未整地})$$

$$tc=6.11min$$

$$C=1.00(\text{開發後})$$

$$C=0.75(\text{未開發})$$

$$I_{25}=135.82mm/hr$$

$$I_{100}=161.71mm/hr$$

$$Q_{100}=5.199cms(\text{開發後})$$

$$t_p = \sqrt{t_c} + 0.6t_c = 0.381hr$$

$$tb=2.67 \times tp=1.017hr$$

開發前重現期距 25 年洪峰流量

$$Q_{25}=3.594cms$$

$$0.8 \text{ 倍 } 100 \text{ 年一次暴雨頻率 } 0.8 \times Q_{100}=4.159cms$$

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

$$\text{排放量 } Q=3.594cms$$

$$V=(\text{開發中所需調節體積})$$

$$=(5.199-3.594)/2 \times 3,600 \times 1.017=2,938 \text{ 立方公尺}$$

$$\text{需滯洪容量}=1.1V=3,232 \text{ 立方公尺}$$

(三)沈砂池之容量

$$\text{土壤流失量}=12.7 \times 30=381 \text{ 立方公尺}$$

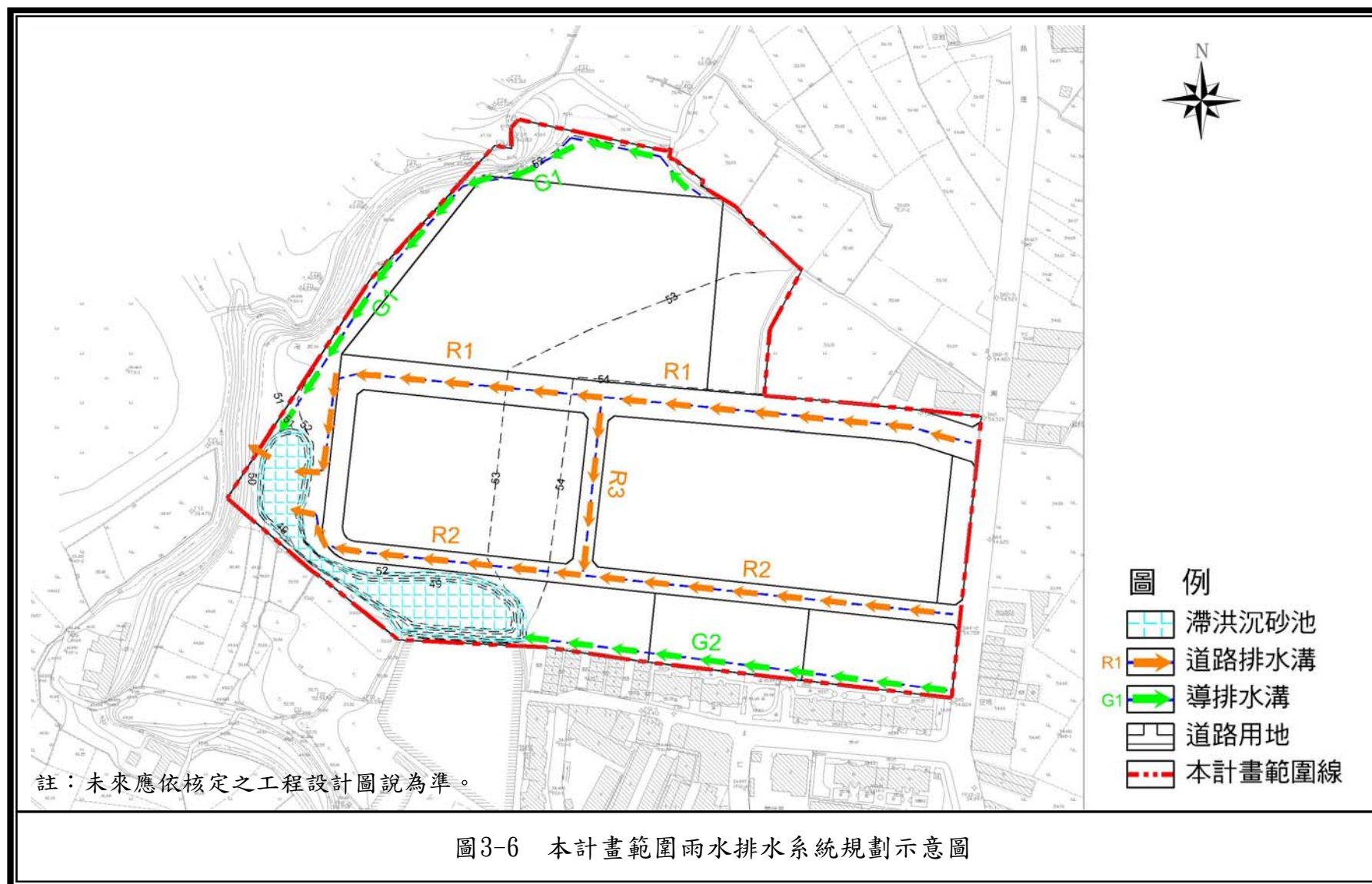
$$\text{永久沈砂池容量} = 381 \times 1.5=571.5 \text{ 立方公尺}$$

本計畫區於公園兼兒童遊樂場用地設置滯洪兼具沉砂作用之滯洪沉砂池，預計提供 3,455 立方公尺之滯洪容量，可滿足本計畫區需求，永久性滯洪沉砂池尺寸表詳見表 3-16。

表 3-16 本計畫永久性滯洪沉砂池尺寸表

集水分區編號	調節池編號	開發前流量(cms)	集水區面積(ha)	調節池尺寸								調節後流量(cms)
				底面積(m ²)	滯洪深(m)	溢流口高(m)	沈砂深(m)	池高(m)	滯洪容量(m ³)	出水口徑(m)	沈砂容量(m ³)	
-	-	3.594	12.7	3,455	1	0.8	0.2	2.0	3,455	2.182(w)*0.8(h)	691	3.594

註：未來應依核定之工程設計圖說為準。



柒、土地使用分區管制要點及都市設計管制事項

一、總則

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。

二、土地使用分區管制及開發強度

(一)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%。其應依下列規定留設停車空間：

1. 申請供住宅使用部份

(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，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 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。

2. 申請非供住宅使用部份

(1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，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。

(2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。

3. 應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。

(二)產業服務專用區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 300%。

1. 產業服務專用區容許使用項目如下：

(1)符合十大重點服務業之內容與設施。

- (2)符合四大智慧型產業之內容與設施，惟不得供製造業之生產使用。
- (3)符合文化創意產業發展法之內容與設施。
- (4)符合六大新興產業之內容與設施，惟不得供製造業之生產使用。
- (5)符合運動產業發展條例之內容與設施。
- (6)符合工商及服務業普查報告所稱之服務業。
- (7)其他經縣府審查同意，非供製造業生產使用之內容與設施。

其中容許使用項目一~五項總樓地板面積，不得小於產業服務專用區總樓地板面積之 50%。

2. 產業服務專用區留設停車空間規定如下：

- (1)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，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 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。
- (2)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。
- (3)應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。

(三)公共設施用地

- 1. 公園兼兒童遊樂場用地，其建蔽率不得大於 15% ，其容積率不得大於 45 % 。另開闢時，應保留部分設置滯洪相關設施。
- 2. 停車場用地四周應予綠化，其以平面使用者，其建蔽率不得大於 10%。以立體使用者，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 400%。

(四)建築退縮規定

本計畫區退縮規定如下(詳本計畫建築基地退縮建築規定示意圖)：

- 1. 商業區及產業服務專用區應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且商業區及產業服務專用區應自公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地及停車場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。

2. 公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地應自計畫道路境界線至少退縮 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。
3. 建築基地如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述退縮規定退縮建築。
4. 如有開挖地下室之必要者，地下一層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築，如屬角地，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮，以利植栽綠化及透水。

(五)容積獎勵規定

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。

1. 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。

2. 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。
3. 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，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地×法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數。

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)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：

- A.依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- B.未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- C.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。
- D.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%。

(六)建築基地所留設之法定空地應植栽綠化，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。

(七)都市設計審議地區

1. 本計畫商業區之建築基地達 2000 平方公尺者、產業服務專用區之建築基地，申請建造執照時應先經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後方得發照建築。
2. 本計畫區公共設施用地(除綠地用地、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。
3. 另建築物設置人行地下道或架空走廊連接供公眾使用者，為避免造成都市空間視覺景觀衝擊，應經都市設計審議始得設置，經委員會審議通過者，得不計入建蔽率及容積率，另如為跨計畫道路，應先取得道路主管機關同意。
4. 本計畫商業區(5%代用地)之建築基地，應保留原有建物之歷史紋理，以現有建物保存再利用之概念納入光星營區之元素，並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。

三、都市設計管制事項

(一)新竹縣都市設計審議委員會得依本計畫土地使用分區管制要點及都市設計管制事項，對於申請建築開發案件進行審議，必要時得依本管制事項另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據或遵循。

(二)建築顏色規定

1. 商業區之建築物立面外牆色彩應採用中、高明度及中、低彩度之顏色為主。
2. 產業專用區之建築物立面外牆色彩應採用高明度及中、高彩度之色彩來強化產業專用區之科技風貌意象。
3. 如配合整體或公司形象須採用前述規定以外之其它色彩，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。

(三)廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依照招牌廣告有關規定辦理。

(四)夜間照明

1. 夜間照明景觀設計應考量整體照明設施的亮度、高度、密度及色調之和諧效果，以強化整體環境特色。
2. 商業區建築物外牆應設置適當之夜間照明設施，以塑造地區商業區中心夜間地標之形象。

(五)無障礙設施設計

本計畫區建築基地面積達2000平方公尺以上者，應依下列規定辦理：

1. 配置有2部以上電梯之建築物，須最少有1部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。
2. 停車空間須留設實設總停車位2%供行動不便者使用，停車位應鄰近電梯出入口處，並以設置於地面層或地下1層且不得跨越車道為原則。

(六)景觀及綠化原則

1. 建築物臨接或面向公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、停車場用地者，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。

2. 公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、停車場用地及綠地用地之綠覆率不得小於 60%。

(七)開放空間系統

1. 建築基地退縮留設公共開放空間

建築基地應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，並應與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。

2. 指定廣場空間設計

- (1)商業區之建築基地，二側面臨道路交角處，應設置廣場空間供購物休憩空間為原則。
- (2)產業服務專用區面臨(鄰)20 公尺與 12 公尺道路交角處應設置廣場空間為原則。
- (3)指定留設之廣場式開放空間，其廣場鋪面材質應採透水性材料，鋪面造型與色彩應加以變化排列。

(八)離街裝卸場規定

1. 商業區基地開發規模達 2000 平方公尺以上及產業服務專用區，應設置裝卸場，其位置不應妨礙原有正常活動，對道路交通亦不能產生衝擊。
2. 離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔽處理。

(九)垃圾貯存空間

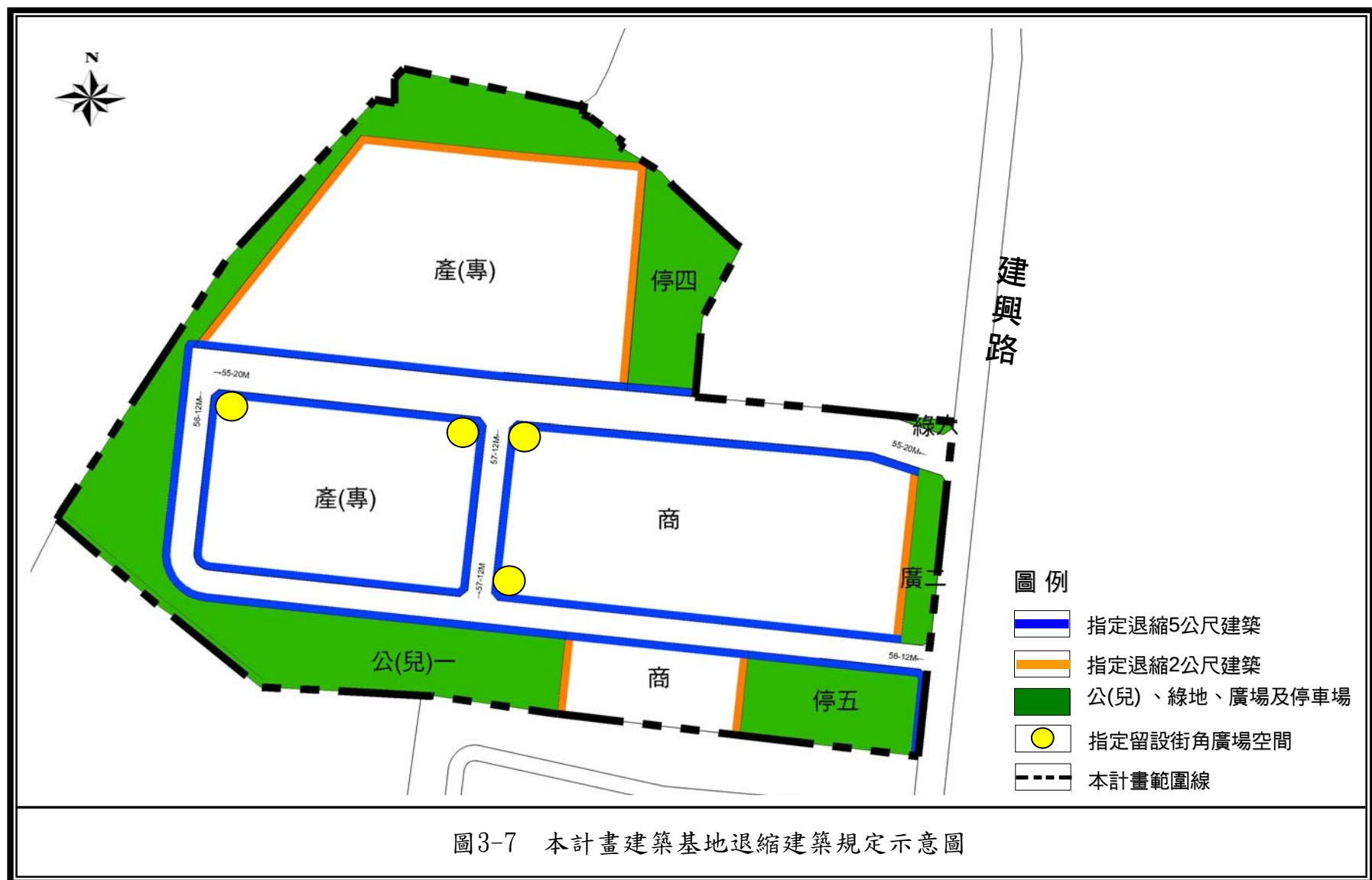
本計畫區基地面積達 2000 平方公尺以上者，建築物應設置集中式垃圾貯存空間，且依下列規定：

1. 建築物應於基地地面層室內外或其下一層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，以個案人口數計算推估垃圾儲存量，並妥為規劃足夠之設備及貯存空間，並說明該設備清運之方法。
2. 集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。
3. 集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間，最低淨高不得小於 2.5m。

四、附則

(一)情形特殊經提新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，依其審議決議辦理。

(二)本要點未規定事項，適用其它法令之規定。



第四章 事業及財務計畫

壹、開發方式

本整體開發區之開發方式採市地重劃方式且應全區一次辦理。

貳、事業及財務計畫

一、市地重劃負擔總費用估算

(一)重劃費用

1. 地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用：概估約需 1,548 萬元。

表 4-1 地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用估算表

項次	項 目	數量	單位	單價 (萬元)	總價 (萬元)	備註
一	作業費	9.9836	公頃	65	649	
二	業務費	9.9836	公頃	40	399	
三	地籍測量費用	9.9836	公頃	20	200	
四	地上物補償查估	9.9836	公頃	15	150	
五	重劃前後地價查估	9.9836	公頃	15	150	
	合計				1,548	

註：本費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。

資料來源：本計畫整理。

2. 土地改良物補償費：依現況土地改良物及農林作物以每公頃 180 萬估算
估算，估計約需 1,797 萬元。

(二)工程費用

工程費用包括整地工程、拆除及廢棄物外運、道路工程、公園綠地
景觀綠美化、停車場工程、廣(停)綠美化及地下化(自來水、電力、電信、
天然氣)管線工程等估算約需 14,779 萬元。

表 4-2 重劃區工程費用估算表

項次	工程項目	數量	單位	單價 (萬元)	總價 (萬元)	備註
一	雜項工程	9.9836	公頃	100	998	
二	整地工程	9.9836	公頃	80	799	
三	道路及排水工程	1.4675	公頃	3,600	5,283	
四	公(兒)綠地綠美化工程	1.7817	公頃	2,500	4,454	
五	停車場工程	0.8047	公頃	800	644	
六	廣場用地工程	0.1312	公頃	800	105	
七	管線地下化工程	9.9836	公頃	250	2,496	
	工程預算總價合計				14,779	

註：本費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。

資料來源：本計畫整理。

(三)貸款利息

依據市地重劃作業辦理預定進度，以年利率 3%，2 年單利方式估算，約為 1,087 萬元。

(四)估算結果

依據前述重劃費用、工程費用、貸款利息估算結果，市地重劃開發總費用預估約為 19,211 萬元(本費用係屬預估，未來仍應依實際發生之費用為準)。

表 4-3 市地重劃開發總費用估算表

項目		數量	單位	單價(萬元)	複價(萬元)
重劃費用	土地改良物補償費	1	式	1,797	1,797
	地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用	1	式	1,548	1,548
	小計	--	--	--	3,345
工程費用		1	式	14,779	14,779
貸款利息		以年利率 3%、貸款 2 年估算			1,087
總計					19,211

註：本費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。

資料來源：本計畫整理。

二、重劃總平均負擔比率估算

(一)公有土地優先抵充公共設施面積

依平均地權條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、

停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。目前暫不計算公有土地優先抵充，視未來實際作道路、溝渠、河川使用認定與未登記地面積為準。

(二)公共設施用地負擔

公共設施用地平均負擔比率

$$= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}$$

$$= \frac{4.1852 - 0.0000}{9.9836 - 0.0000}$$

$$= 41.92\%$$

(三)重劃費用負擔

費用平均負擔比率

$$= \frac{\text{重劃費用總額} + \text{工程費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地})}$$

$$= \frac{3,345 \text{ 萬元} + 14,779 \text{ 萬元} + 1,087 \text{ 萬元}}{15,250 \text{ 萬元/公頃} \times (9.9836 - 0.0000)}$$

$$= 12.62\%$$

(四)重劃總平均負擔比例

$$= \text{公共設施用地負擔比例} + \text{重劃費用負擔比例}$$

$$= 41.92\% + 12.62\%$$

$$= 54.54\%$$

三、代用地負擔比率估算

除前述重劃總平均負擔外，本變更案，應無償自願捐贈商業區代用地面積 0.4992 公頃(佔全區總面積：5.00%)予新竹縣政府(代用地位置詳圖 4-1 所示)。

四、合計（重劃負擔及代用地負擔）

$$\text{本計畫重劃負擔及代用地負擔合計} = 54.54\% + 5.00\%$$

$$= 59.54\%$$

五、經費籌措

本市地重劃費用由新竹縣政府編列預算、向金融機構貸款或由土地所有權人組成之重劃會自行籌措經費。

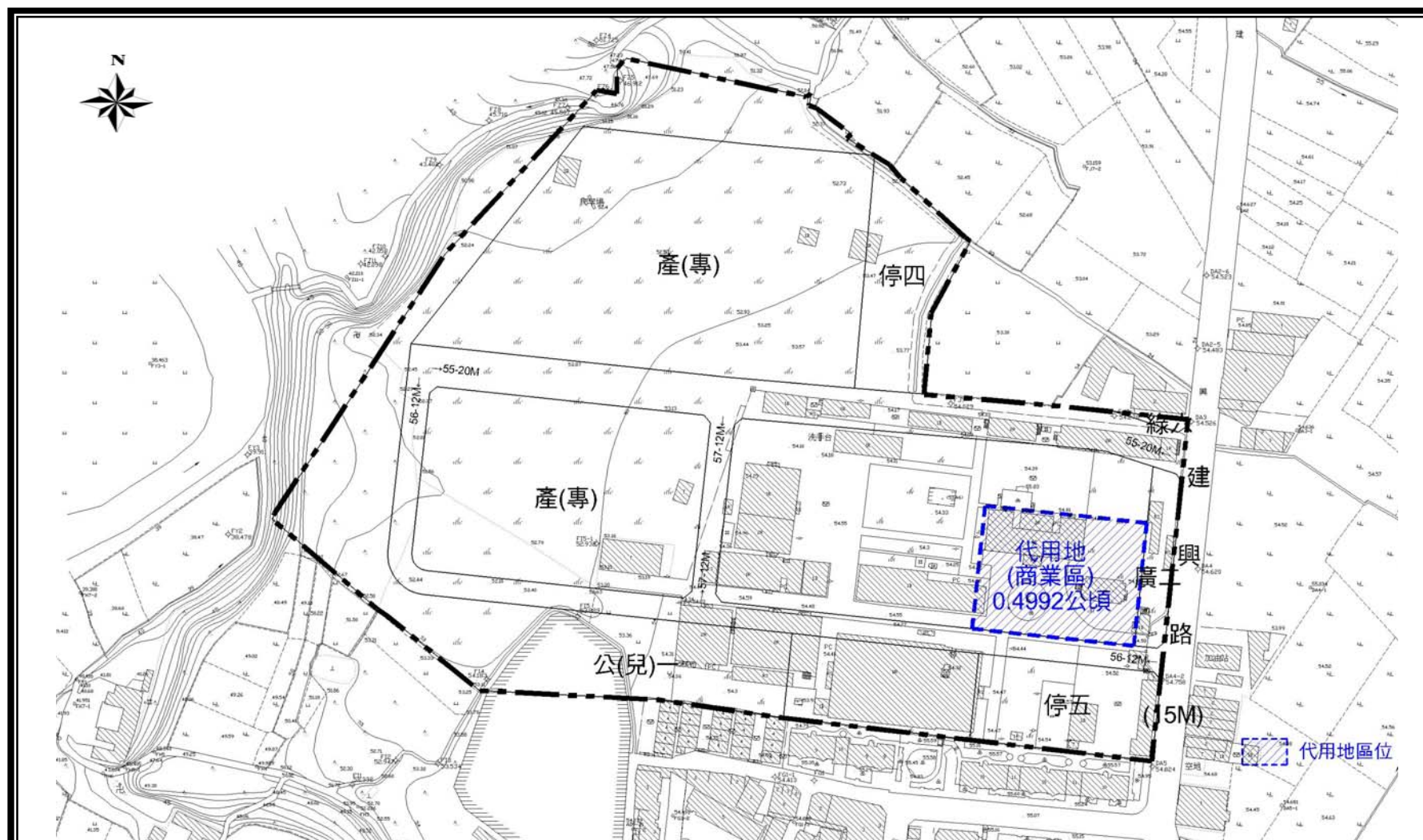


圖4-1 本計畫代用地位置示意圖

擬定新豐(山崎地區)(原機二用地)
細部計畫書

業務承辦 人 員	
業務單位 主 管	

擬定機關：新竹縣新豐鄉公所
中 華 民 國 一 ○ 四 年 五 月