

擬定新豐(山崎地區)都市計畫(部分農業區為第三種住宅區、第二種商業區、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)細部計畫書

(依新竹縣都市計畫委員會第 283 次會議決議補辦公開展覽)

擬定機關：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 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)都市計畫(部分農業區為第三種住宅區、第二種商業區、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)細部計畫案	
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 22 條及第 24 條	
擬 定 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 日第 260 次會議、102 年 12 月 25 日第 270 次會議、104 年 9 月 21 日第 283 次會議審議通過。

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	1-1
參、變更位置、面積及範圍	1-1

第二章 主要計畫概要

壹、計畫年期及計畫人口	2-1
貳、土地使用計畫	2-1
參、代用地	2-3
肆、公共設施用地	2-7
伍、細部計畫指導原則及其他規定事項	2-9

第三章 發展現況及環境調查分析

壹、自然環境分析	3-1
貳、環境敏感區分析	3-20
參、社會經濟環境現況	3-21
肆、實質環境分析	3-31

第四章 實質計畫

壹、計畫年期及目標年人口	4-1
貳、土地使用分區計畫	4-1
參、代用地	4-4
肆、公共設施用地及相關檢討分析	4-7
伍、公用設備、整地計畫及道路工程規劃	4-14
陸、上下水道系統規畫	4-24
柒、生態都市規劃原則	4-35
捌、開放空間系統	4-35
玖、交通系統計畫	4-37
拾、防救災計畫	4-43
拾壹、土地使用分區管制要點	4-45
拾貳、都市設計原則	4-49
拾參、其他	4-50

第五章 事業及財務計畫

壹、開發方式	5-1
--------------	-----

貳、公共設施用地及代用地.....	5-1
參、事業及財務計畫	5-3
肆、重劃負擔及代用地負擔.....	5-5

附件

附件一、 土地所有權人變更同意書

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、 102 年 5 月 14 日內政部都市計畫委員會第 803 次會議紀錄

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

圖目錄

圖 1-1	本變更案位置示意圖(一).....	1-3
圖 1-2	本變更案位置示意圖(二).....	1-4
圖 1-3	本變更案範圍地籍示意圖.....	1-10
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.....	1-11
圖 2-1	主要計畫土地使用計畫示意圖.....	2-2
圖 2-2	主要計畫劃設代用地區位示意圖.....	2-5
圖 2-3	主要計畫劃設代用地交通動線安排示意圖.....	2-6
圖 2-4	主要計畫建築退縮規定示意圖.....	2-11
圖 3-1	現況地形示意圖.....	3-1
圖 3-2	環境敏感地質示意圖.....	3-3
圖 3-3	區域地質示意圖.....	3-3
圖 3-4	地層剖面示意圖.....	3-5
圖 3-5	坡度分析示意圖.....	3-6
圖 3-6	新豐溪流域示意圖.....	3-8
圖 3-7	環境水系示意圖.....	3-9
圖 3-8	灌溉溝渠現況示意圖.....	3-10
圖 3-9	淹水潛勢查詢示意圖.....	3-11
圖 3-10	土壤及地下水檢測採樣位置示意圖.....	3-18
圖 3-11	淹水潛勢示意圖.....	3-19
圖 3-12	新竹縣土石流潛勢溪流統計圖.....	3-20
圖 3-13	土地使用現況示意圖.....	3-32
圖 3-14	周邊土地使用概況示意圖.....	3-33
圖 3-15	周邊交通系統現況示意圖.....	3-35
圖 3-16	交通監測分析位置示意圖.....	3-39
圖 3-17	土地權屬示意圖.....	3-41
圖 3-18	土地公告現值示意圖.....	3-42
圖 4-1	土地使用計畫示意圖.....	4-2
圖 4-2	本計畫暨周邊地區土地使用計畫示意圖.....	4-3
圖 4-3	代用地劃設區位示意圖.....	4-5
圖 4-4	代用地交通動線安排示意圖.....	4-6
圖 4-5	現行新豐(山崎地區)都市計畫機關用地分布示意圖.....	4-10
圖 4-6	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.....	4-11
圖 4-7	電力設施配置示意圖.....	4-15

圖 4-8	電信設施配置示意圖.....	4-17
圖 4-9	設計地形圖	4-20
圖 4-10	挖填方示意圖	4-21
圖 4-11	道路工程規劃示意圖.....	4-23
圖 4-12	自來水系統配置示意圖	4-25
圖 4-13	雨水排水系統規劃示意圖	4-27
圖 4-14	聯外水路銜接情形示意圖	4-28
圖 4-15	污水處理流程圖	4-29
圖 4-16	污水系統規劃示意圖.....	4-32
圖 4-17	污水處理廠隔離空間示意圖	4-33
圖 4-18	污水處理系統對外銜接方案示意圖.....	4-34
圖 4-19	開放空間構想示意圖.....	4-36
圖 4-20	道路系統計畫與停車設施位置示意圖.....	4-38
圖 4-21	西側農村社區土地重劃範圍交通系統示意圖	4-39
圖 4-22	防災系統計畫示意圖.....	4-44
圖 4-23	建築退縮規定示意圖.....	4-48
圖 5-1	代用地捐地位置示意圖.....	5-2

表目錄

表 1-1	本變更案範圍土地清冊綜整表	1-5
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	坡度分析表	3-4
表 3-2	新竹站年平均雨量統計表	3-12
表 3-3	曼寧粗糙係數表	3-16
表 3-4	渠道出水高設計表.....	3-16
表 3-5	土壤檢測分析表	3-17
表 3-6	地下水檢測分析表.....	3-17
表 3-7	新竹縣、市與北部區域歷年人口成長統計表	3-21
表 3-10	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.....	3-22
表 3-11	新豐鄉與週邊各行政區歷年人口成長統計表	3-23
表 3-12	新豐鄉與新竹縣、市人口年齡結構分析表	3-24
表 3-13	新豐鄉與新竹縣、市戶數戶量分析表.....	3-25
表 3-14	新竹縣就業人口分析表.....	3-26
表 3-15	新竹縣各行政區工商及服務業場所單位經營概況表.....	3-27
表 3-16	工商及服務業場所單位經營概況表-依從業員工數	3-29
表 3-17	工商及服務業場所單位經營概況表-依全年生產總額	3-30
表 3-16	土地使用現況面積表.....	3-31
表 3-17	主要聯外道路系統道路幾何綜整表.....	3-34
表 3-18	周邊公路客運營運路線綜整表	3-36
表 3-19	路段服務水準劃分標準表	3-37
表 3-20	周邊主要道路系統晨昏峰時段服務水準分析表	3-37
表 3-21	路口服務水準劃分標準表	3-37
表 3-22	周邊主要路口晨昏峰時段服務水準分析表	3-38
表 3-23	土地權屬面積表	3-40
表 3-24	土地公告現值統計表.....	3-40

表 4-1	土地使用計畫面積表.....	4-1
表 4-2	公共設施用地(含部分代用地)編號明細表	4-8
表 4-3	公共設施用地面積檢討分析表	4-8
表 4-4	新豐(山崎地區)都市計畫區現況國民中小學學區劃分表	4-11
表 4-5	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	4-12
表 4-6	山崎國小、松林國小與忠孝國中學區劃分調整情形分析表	4-12
表 4-7	忠孝國中學區內未來 5 年人口數調查表	4-13
表 4-8	松林國小學區內未來 5 年人口數調查表	4-13
表 4-9	松林國小與山崎國小學區內未來 5 年人口數調查表	4-13
表 4-10	道路設計標準表	4-22
表 4-11	交叉路口設計準則表	4-22
表 4-12	排水溝斷面尺寸計算表	4-24
表 4-13	開發後聯外水路承容量檢核表	4-26
表 4-14	本計畫公共下水道興建完成後水理分析表	4-31
表 4-15	道路編號明細表	4-37
表 4-16	周邊主要道路目標年服務水準分析表	4-40
表 4-17	周邊主要路口目標年服務水準分析表	4-40
表 4-18	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	4-41
表 4-19	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	4-41
表 4-20	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	4-42
表 5-1	重劃業務費用估算表	5-3
表 5-2	市地重劃開發總費用估算表	5-4
表 5-3	事業及財務計畫表	5-4

第一章 緒論

壹、計畫緣起及目的

本計畫之擬定係依循「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」之指導，由土地權利關係人自行擬定細部計畫。本計畫上承主要計畫規定，依都市計畫法第 22 條及第 24 條規定研析並表明相關事項，作為後續開發建設之準據。

貳、法令依據

本計畫擬定之法令依據為都市計畫法第 22 條及第 24 條。

參、計畫位置、面積及範圍

一、計畫位置

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

二、計畫範圍

本計畫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、本計畫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，本計畫周邊已無都市計畫農業區土地，如圖 1-4 所示，說明如下：

(一)本計畫係依循「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」之指導，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)本計畫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(附件三)，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)。

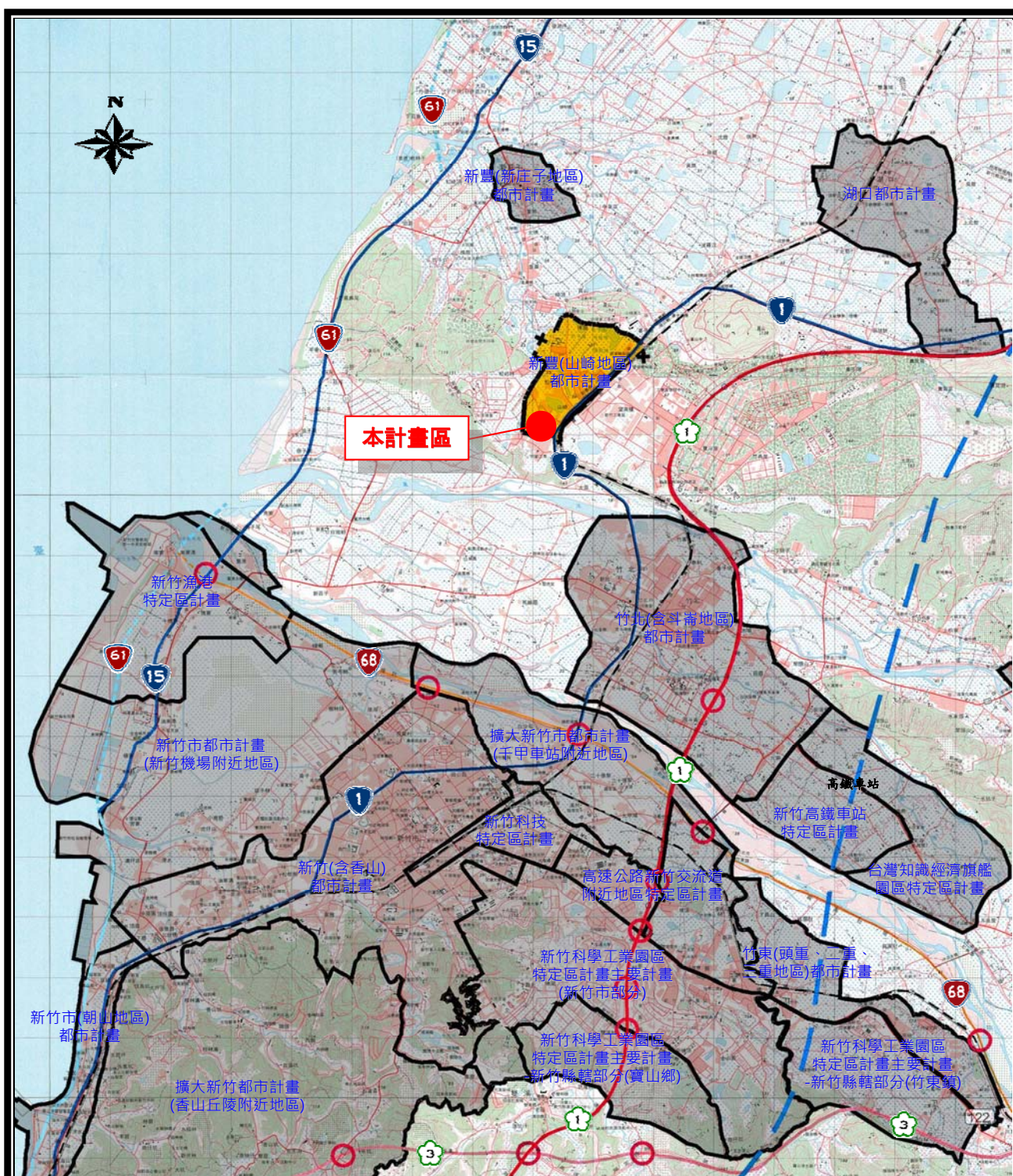


圖 例

- 鄰近都市計畫區
- 新豐(山崎地區)都市計畫區
- 本計畫區位置

圖1-1 本計畫區位置示意圖(一)

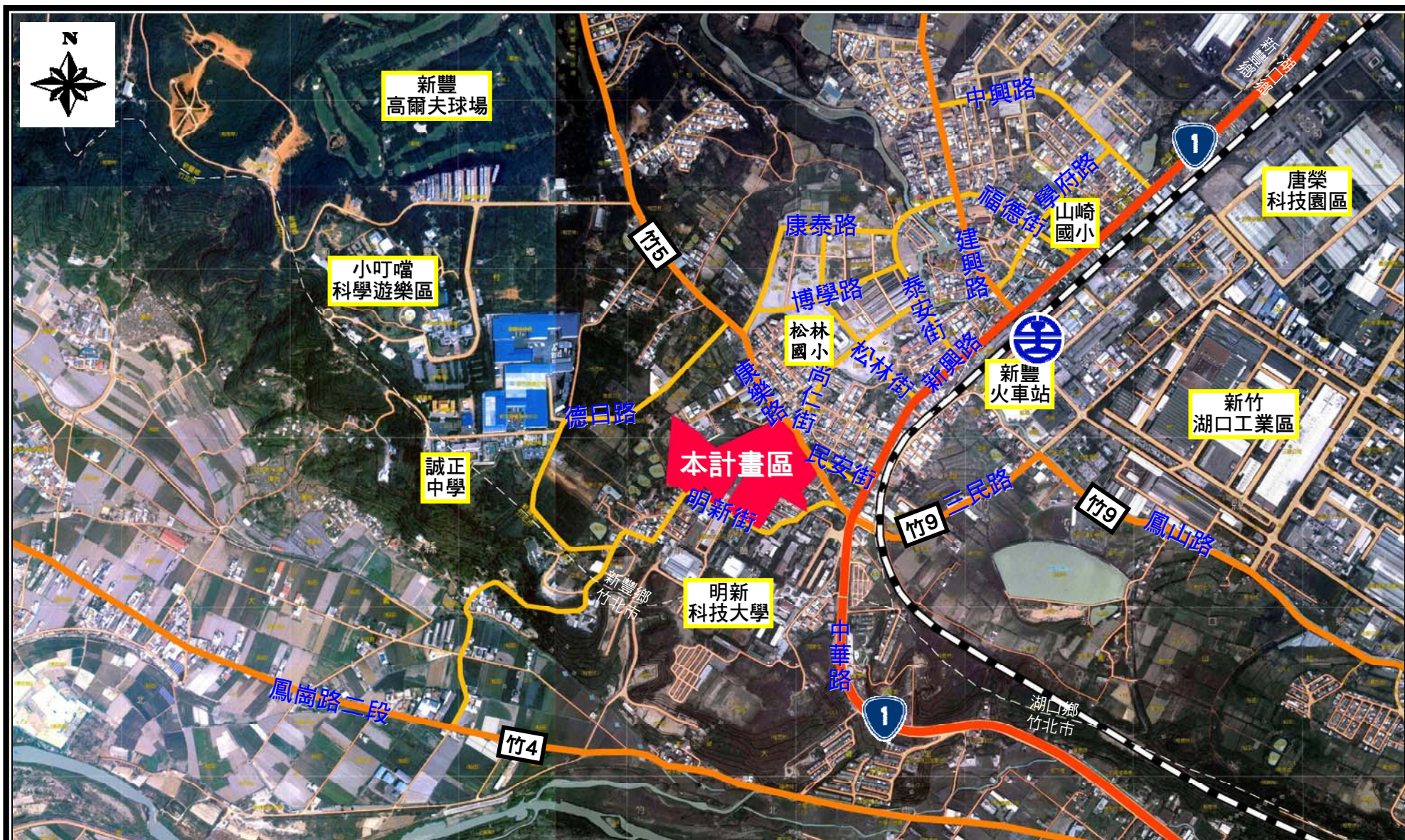


圖1-2 本計畫區位置示意圖(二)

表 1-1 土地清冊綜整表

地段	地號	騰本面積 (平方公尺)	本計畫 使用面積 (平方公尺)	持分比例	本計畫使用 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：吳慧玲
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	

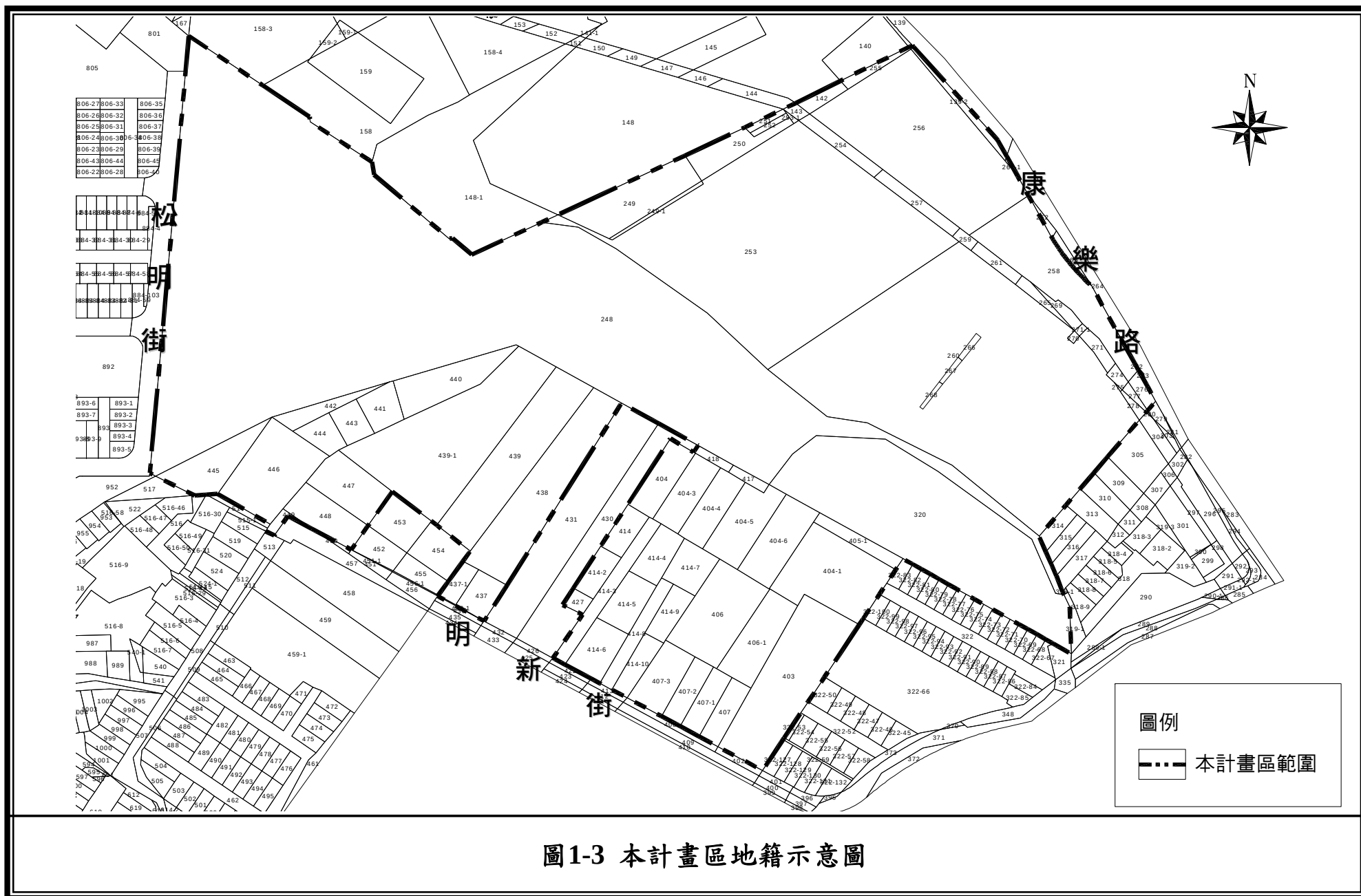
地段	地號	應本面積 (平方公尺)	本計畫 使用面積 (平方公尺)	持分比例	本計畫使用 之持分面積 (平方公尺)	所有權人	管理者	同意 文件	備註
坪頂	255	102.23	102.23	3/7	43.81	王綺帆		附件一	
坪頂	255	102.23	102.23	2/7	29.21	王少帆		附件一	
坪頂	256	3,588.43	3,588.43	2/7	1,025.27	王頌旋		附件一	
坪頂	256	3,588.43	3,588.43	3/7	1,537.90	王綺帆		附件一	
坪頂	256	3,588.43	3,588.43	2/7	1,025.27	王少帆		附件一	
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)	本計畫 使用面積 (平方公尺)	持分比例	本計畫使用 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)	本計畫 使用面積 (平方公尺)	持分比例	本計畫使用 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)	本計畫 使用面積 (平方公尺)	持分比例	本計畫使用 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。



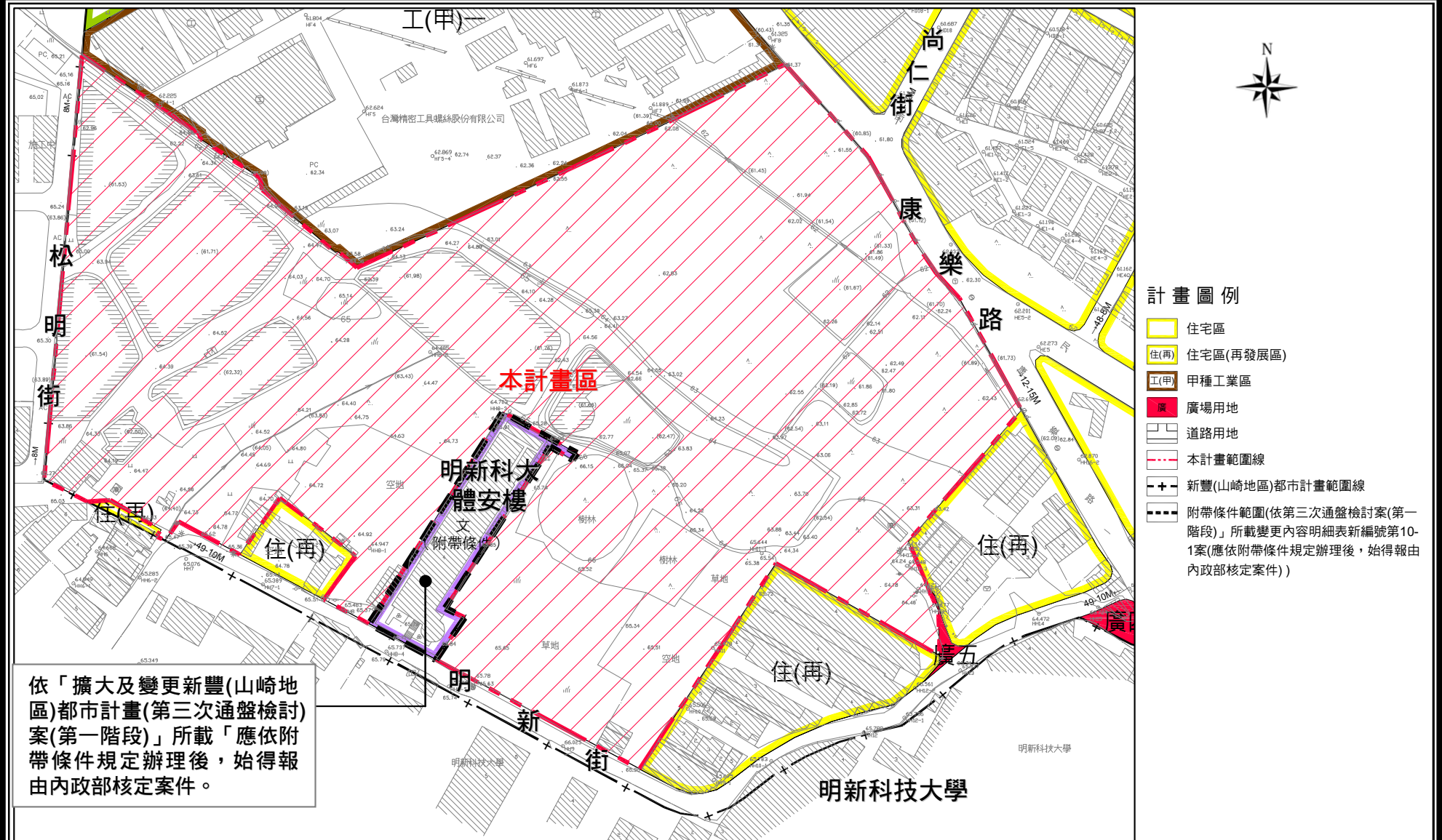


圖1-4 本計畫區南側農業區經「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」變更後土地使用計畫示意圖

第二章 主要計畫概要

本計畫依循「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」辦理擬定細部計畫，有關主要計畫相關指導內容說明如下：

壹、計畫年期及計畫人口

主要計畫以民國 115 年為計畫目標年；計畫人口為 1,500 人。

貳、土地使用計畫

一、住宅區

主要計畫劃設住宅區(含部分代用地)面積共 4.7662 公頃，佔計畫區總面積 58.43%。其中包括住宅區面積 4.4874 公頃；住宅區(代用地)面積 0.2788 公頃。

二、商業區

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

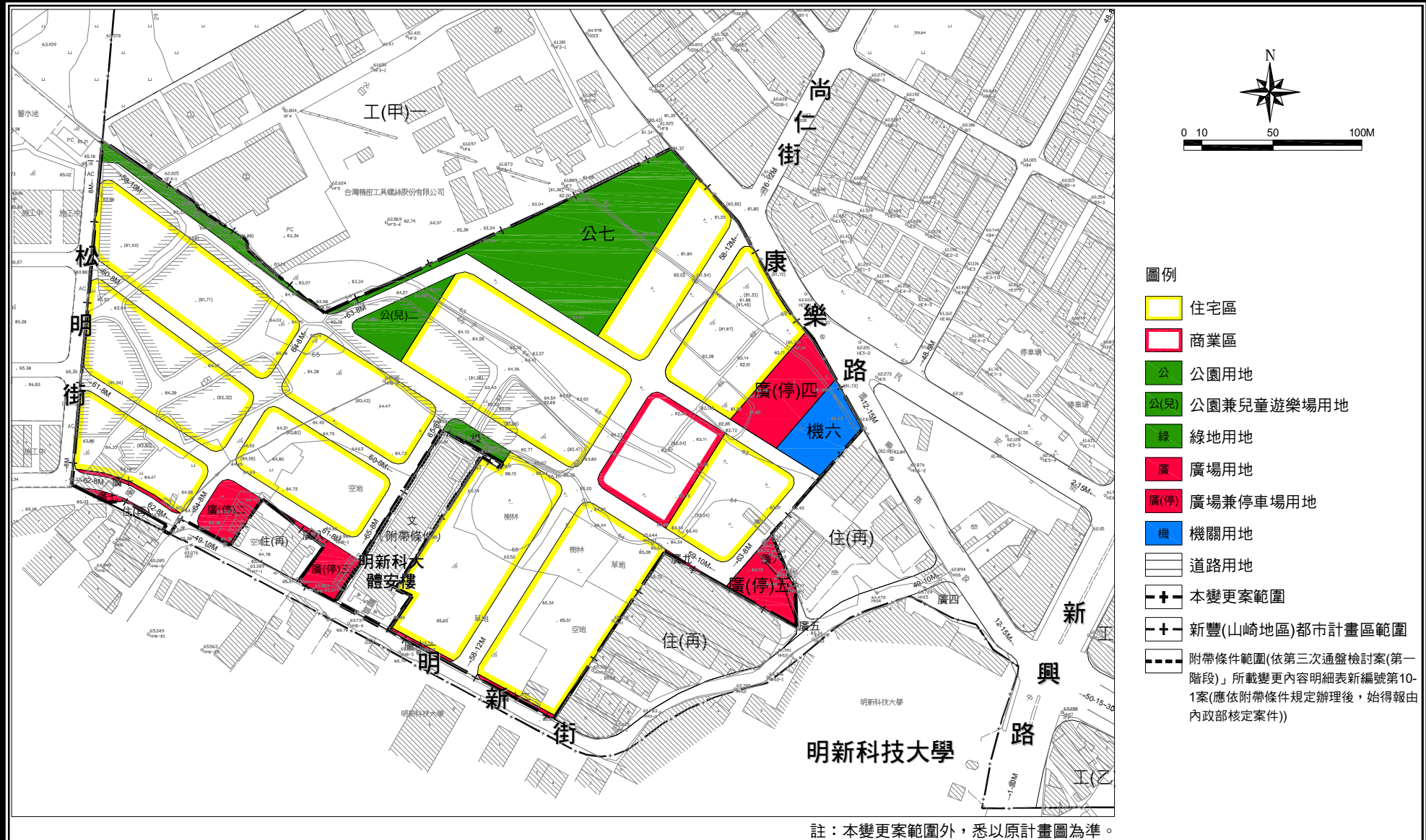


圖2-1 主要計畫土地使用計畫示意圖

表 2-1 主要計畫土地使用計畫面積表

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

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

參、代用地

主要計畫依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 33、34 點之規定，代用地佔計畫區總面積之 5%，說明如下：

一、代用地及相關公共設施用地配置原則

主要計畫劃設住宅區(代用地)面積 0.2788 公頃，機關用地面積 0.1291 公頃，代用地面積合計共約 0.4079 公頃，佔計畫區總面積之 5%，如圖 2-2 所示。機關用地(機六)未來使用機能以供村里集會所、活動中心、圖書館等機能為主。並配合於其周邊設置停車空間，以滿足未來舉辦活動之停車需求。

二、代用地之區位考量

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

三、代用地之交通動線安排

主要計畫劃設之代用地包括住宅區與機關用地，係皆以廣(停)四用地為主要供車輛停放之場地，而該停車場出入動線如圖 2-3 所示，係規劃以南側之 63 號道路為主要進入動線，離場車輛則由康樂路側出口離開，藉以避免停等進場車輛對於康樂路與康樂路/民安街口產生干擾，並提升車輛運行動線之順暢。

四、代用地未來使用計畫

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

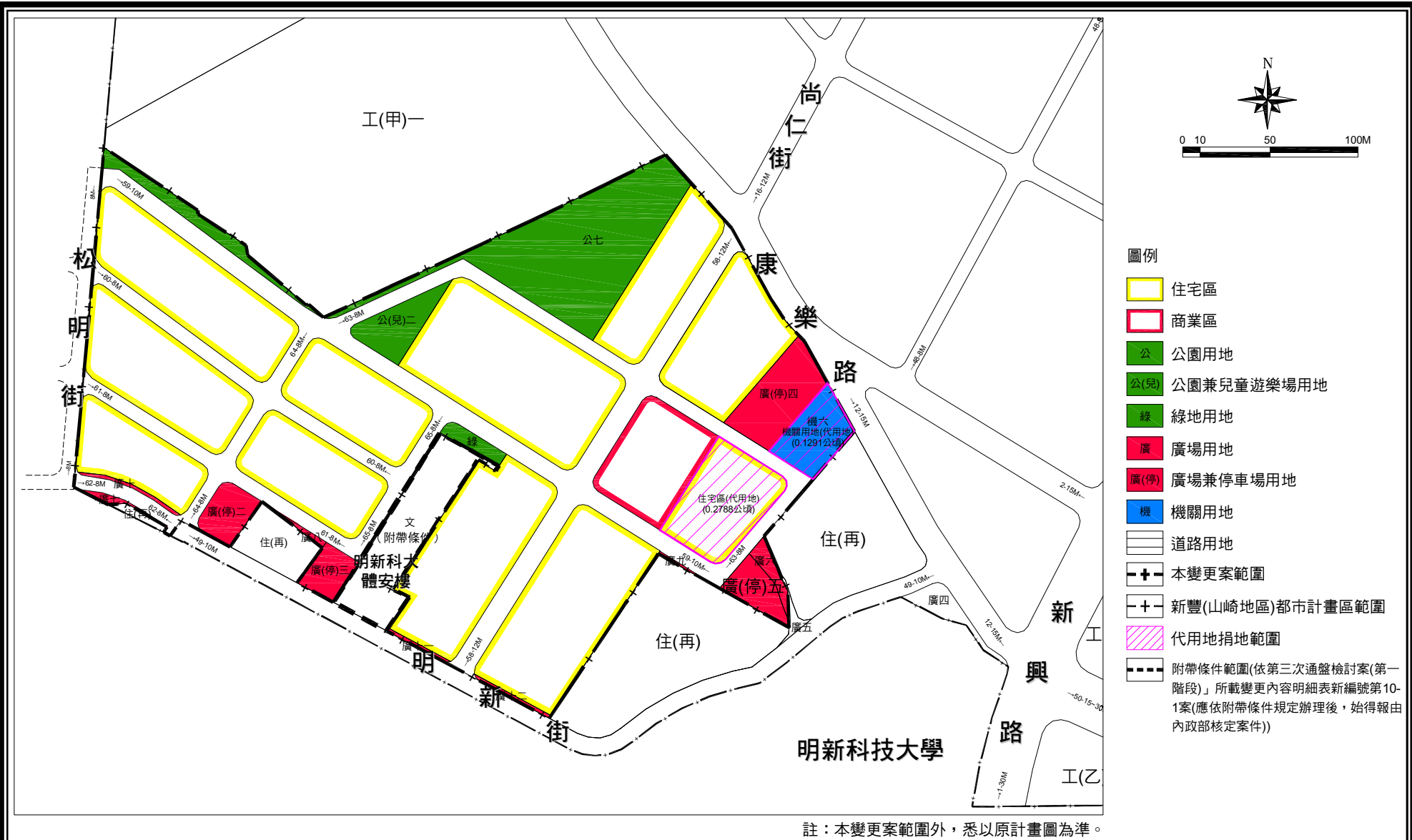
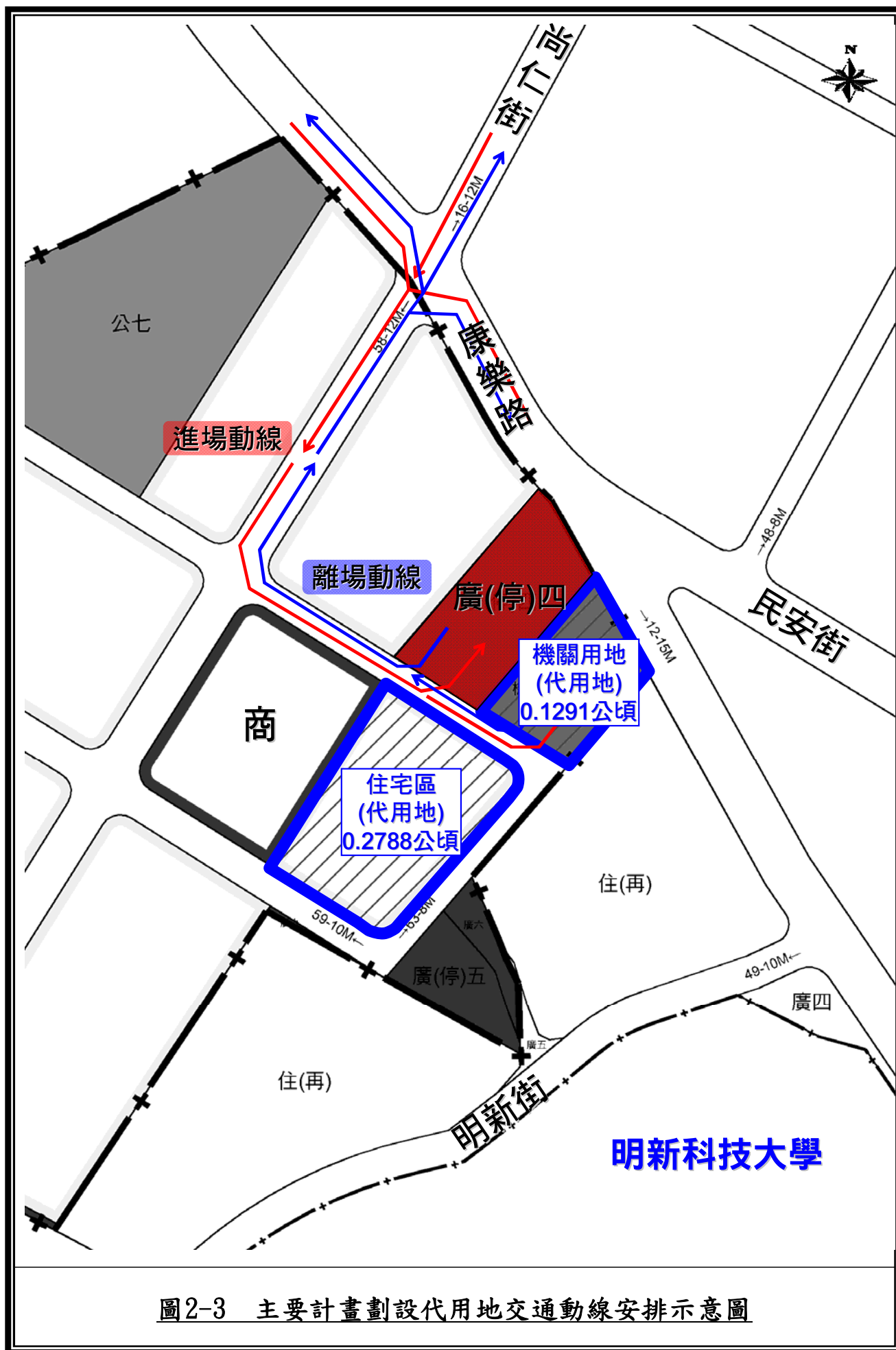


圖2-2 主要計畫劃設代用地區位示意圖



肆、公共設施用地

主要計畫劃設公共設施用地面積合計 2.9617 公頃，估計畫區總面積 36.31%，符合法令規定。除前述機關用地屬依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定劃設之代用地外，其餘公共設施用地尚包括公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地等，說明如下：

一、公園用地

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

二、公園兼兒童遊樂場用地

主要計畫劃設公園兼兒童遊樂場用地 1 處(公(兒)二)，供區內居民及周邊社區休憩遊樂使用，面積 0.1087 公頃，估計畫區總面積 1.33%。

三、綠地用地

主要計畫劃設綠地用地 1 處，作為開放空間及提供計畫區與周邊地區緩衝空間，面積 0.0331 公頃，估計畫區總面積 0.41%。

四、廣場用地

主要計畫劃設廣場用地 7 處(廣六~廣十二)，供作區內及周邊社區出入通行使用，面積共 0.0829 公頃，估計畫區總面積 1.02%。

五、廣場兼停車場用地

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

六、道路用地

主要計畫劃設道路用地，面積共 1.6231 公頃，估計畫區總面積 19.89%。

表 2-2 主要計畫劃設公共設施用地(含部分代用地)編號明細表

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

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

伍、細部計畫指導原則及其他規定事項

一、土地使用強度及管制

(一)住宅區之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。其土地及建築物之使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關住宅區之規定辦理。

(二)商業區之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。其土地使建築物之使用應符合「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之規定辦理，且為維護居住環境之寧靜、安全及衛生，禁止申請設置資訊休閒業。

(三)住宅區、商業區不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。

(四)機關用地之建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百。

二、停車空間

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

(二)作商業使用時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

三、設置隔離綠帶或退縮建築

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

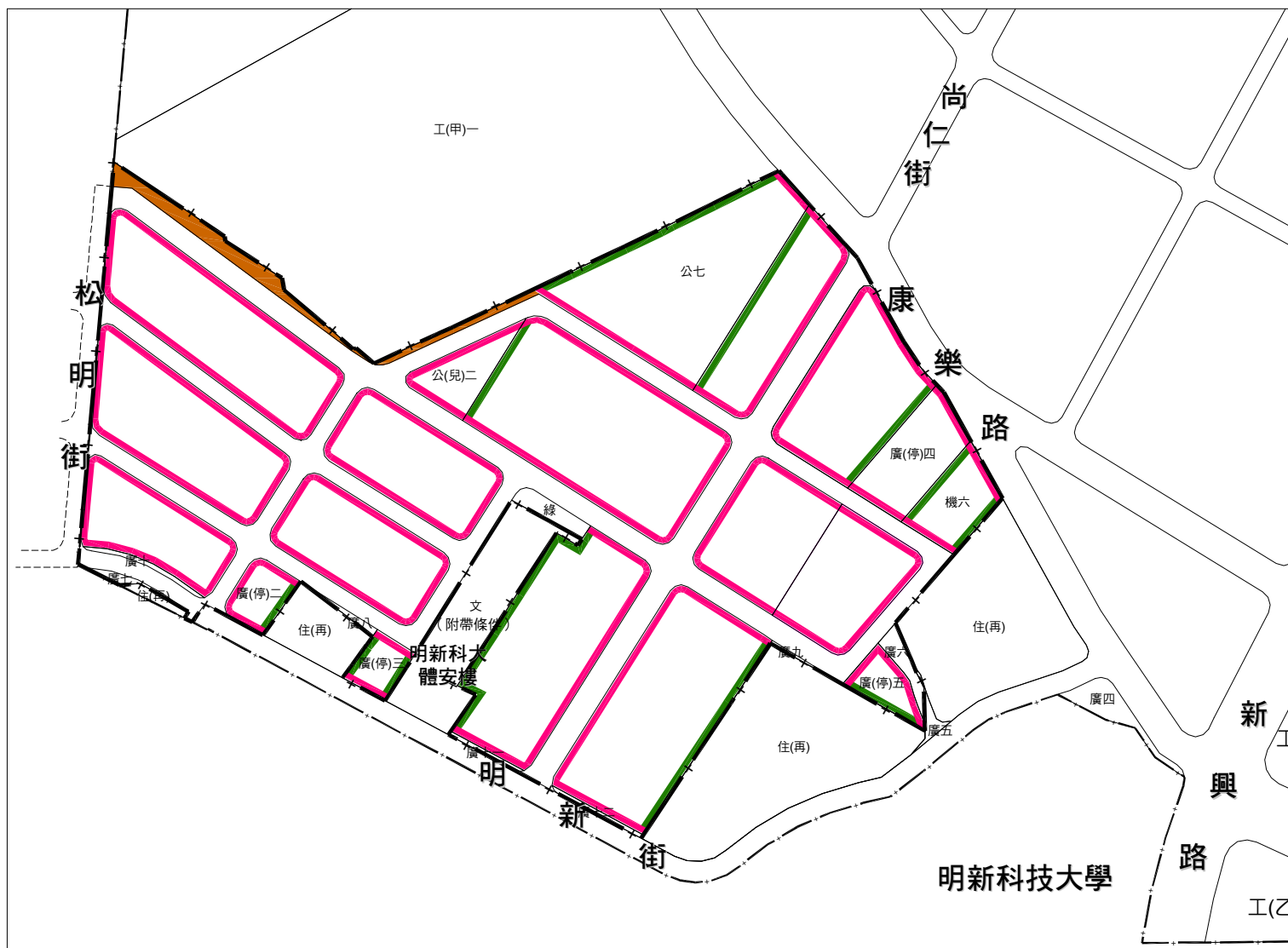
依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第 9 點規定略以：變更農業用地作與農業生產性質不相容之目的事業使用者，應配置適當寬度之隔離綠帶或設施，並具體標繪於土地使用配置圖上。隔離綠帶或設施之配置原則如下：(一)配置區位應與毗鄰農業用地相緊臨；(二)隔離綠帶或設施之設置最小寬度，除第 10 點規定有配置寬度者外，至少應為 1.5 公尺。但直轄市、縣(市)政府依據地方特性，另定大於 1.5 公尺之規定者，依其規定辦理。以及依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第 11 點規定略以，隔離設施之認定，指具有隔離效果之通路、水路、空地、廣場、平面停車場、開放球場、蓄水池及滯洪池等非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

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

- (一)住宅區、商業區、機關用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地應自道路(含廣場)境界線至少退縮 5 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。
- (二)住宅區、機關用地臨接公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、綠地用地之建築物，應自該公共設施用地境界線至少退縮 2 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化，其餘詳圖 2-4 所示。
- (三)住宅區、機關用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地臨計畫區外之可建築土地，應自計畫區邊界線至少退縮 2 公尺建築。

四、公共設施(公用設備)

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



圖例

退縮5M

退縮2M

沿工業區邊界隔離帶

本變更案範圍

新豐(山崎地區)都市計畫範圍

註：本變更案範圍外，悉以原計畫圖為準。

圖2-4 主要計畫建築退縮規定示意圖

五、都市設計

(一)本變更範圍內之住宅區、商業區應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。公共設施(除道路用地外)開闢興築前，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得施工。

(二)應於本變更案之細部計畫訂定相關管制規定，以為後續執行開發之依循，其都市設計之內容須視實際需要，表明下列事項：

- 1.公共開放空間系統配置與管制事項。
- 2.人行空間或步道系統動線配置事項。
- 3.交通運輸系統配置及管制事項。
- 4.建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項。
- 5.環境保護設施配置與管制事項。
- 6.綠化植栽及景觀計畫。

六、採市地重劃方式開發通案性處理原則

配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行，應依下列方式辦理：

(一)於新竹縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請都市計畫擬定機關於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(二)委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

(三)配套措施及辦理程序

- 1.有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經內政部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。

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

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

七、其他規定事項

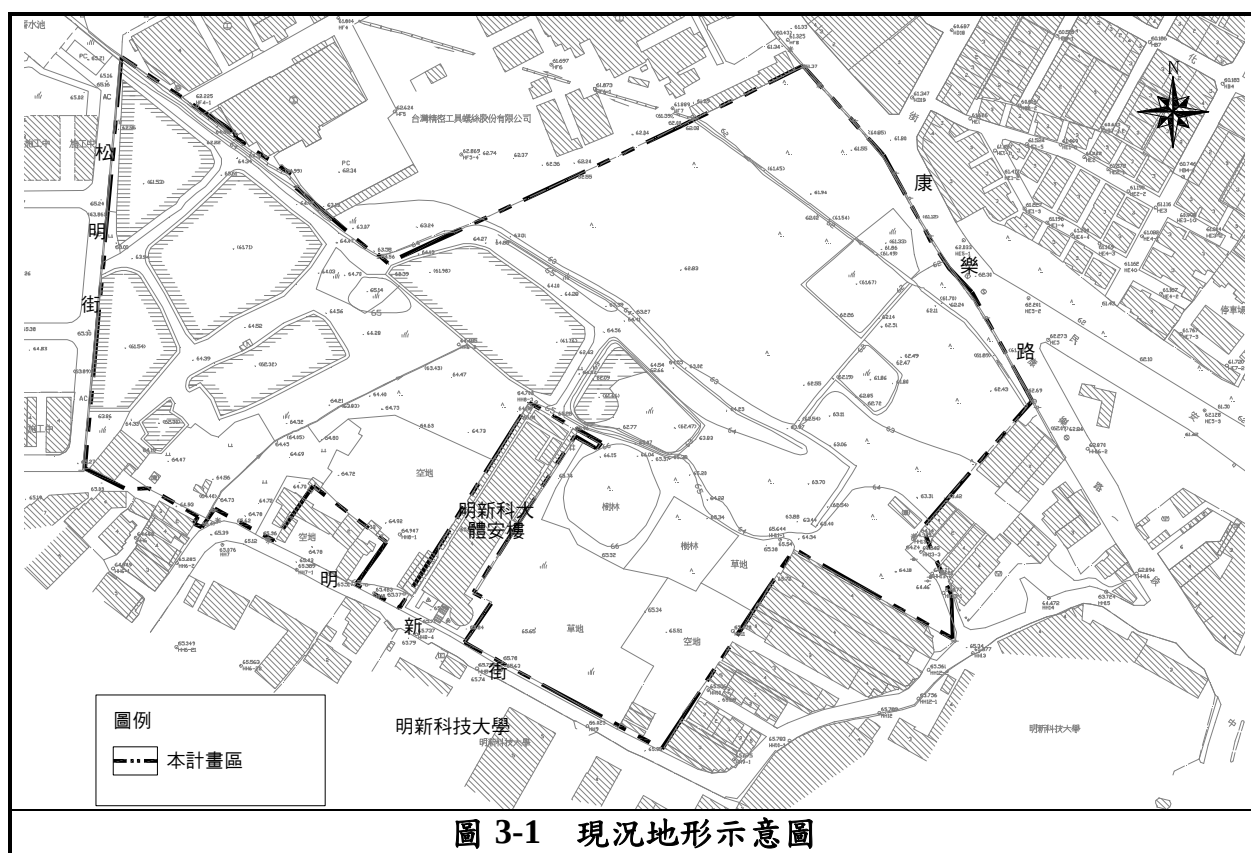
本變更案廣(停)三北側 65-8M 計畫道路連通至明新街」；以及「本變更案東南側既有聚落之排水與污水是否可納入本變更案公用設備系統」；以及雨水下水道系統應銜接南側明新街及西側松明街邊溝等意見，未來於工程設計時應納入考量，並應與鄰地及新豐鄉公所研商。

第三章 發展現況及環境調查分析

壹、自然環境分析

一、地形及地質

本計畫區地形平坦，整體地勢為南向北遞減。最高點高程約為 65.78 公尺，位於本計畫區東南方，最低點高程約為 61.33 公尺，位於本計畫區之東北方，地形變化不大，全區高差約 4.45 公尺，詳圖 3-1 所示。



(二)地質構造

依經濟部中央地質調查所調查資料及現地勘查，本計畫區周遭無潛在之地質災害疑慮。周緣地區所出露之地層，包括更新世的頭嵙山層(Tk)、店子湖層(Tz)及全新世的沖積層(a)，由區域地質圖顯示，本計畫區屬更新世的店子湖層(Tz)，而鄰近之地質構造主要為東北側的湖口斷層、東南側的湖口背斜及西側之坑子口背斜。經查察中央地質調查所公布之臺灣活動斷層分布圖顯示，湖口斷層屬活動斷層，由圖 3-2 查得本計畫區距離湖口斷層約 1.87 公里，因此不受活動斷層之相關法規(建築技術規則，第 13 章第 262 條)，地震規模 $M>7$ ，斷層帶兩側各 100 公尺不得開發建築之限制。茲將本計畫區地層-店子湖層及活動斷層-湖口斷層特性分述如下：

1.店子湖層(Tz)

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

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

2.湖口斷層

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



資料來源：中央地調所-坡地環境地質資料庫查詢系統。

圖 3-2 環境敏感地質示意圖



資料來源：中央地調所-新竹圖幅(1988 年出版)。

圖 3-3 區域地質示意圖

(三)鑽探分析

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

1.紅土層

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

2.卵礫石層

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

3.砂岩層

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

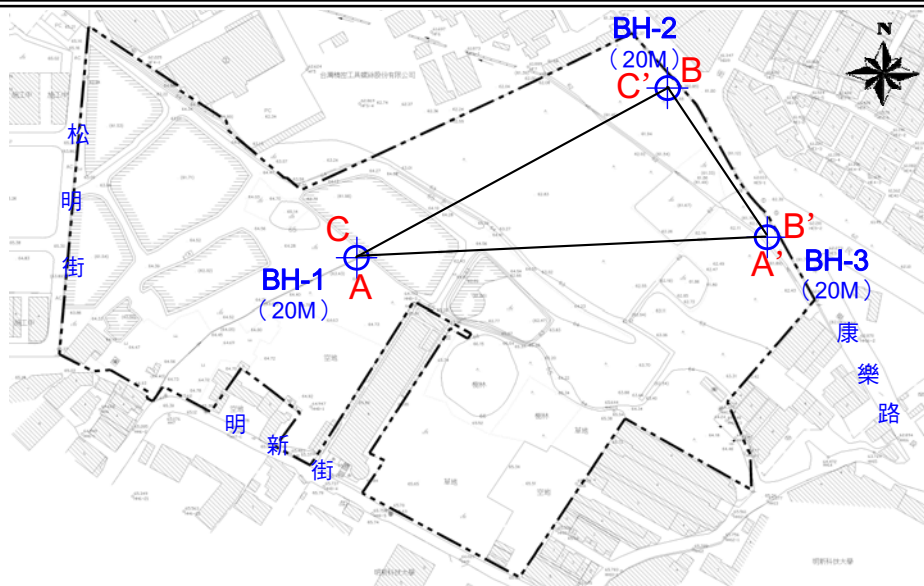
(四)坡度分析

本計畫區全區坡度均在二級坡以下，且非屬山坡地範圍內，詳表 3-1 及圖 3-5 所示。

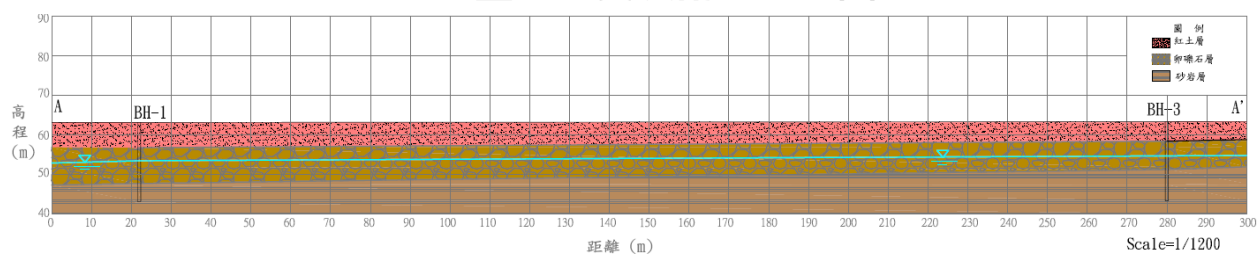
表 3-1 坡度分析表

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

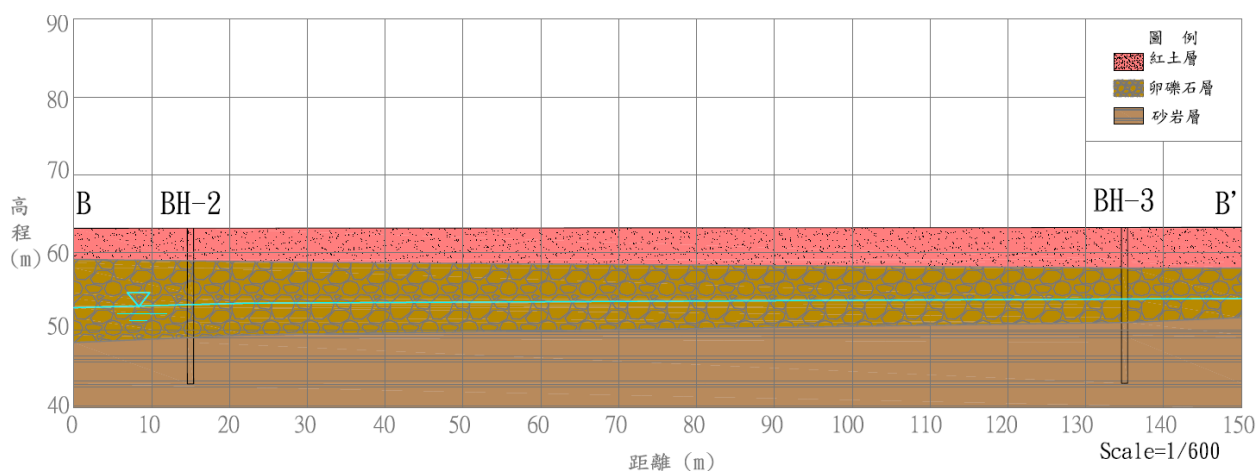
資料來源：本計畫整理。



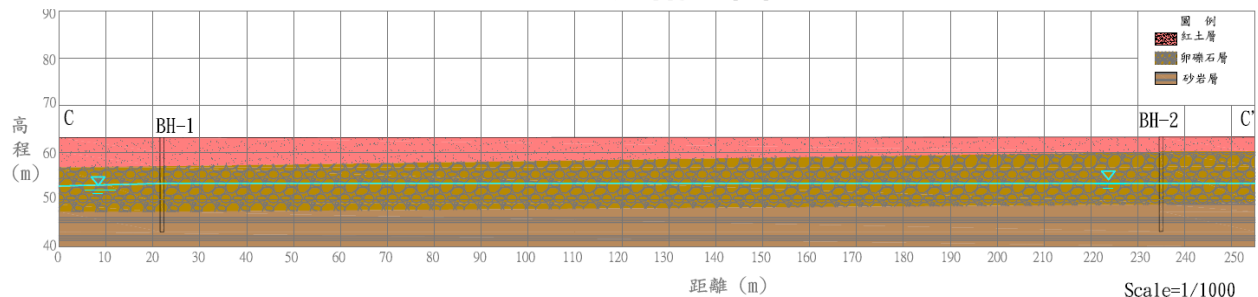
本計畫區地質及剖面位置圖



A-A'地層剖面圖



B-B'地層剖面圖



C-C'地層剖面圖

圖3-4 地層剖面示意圖

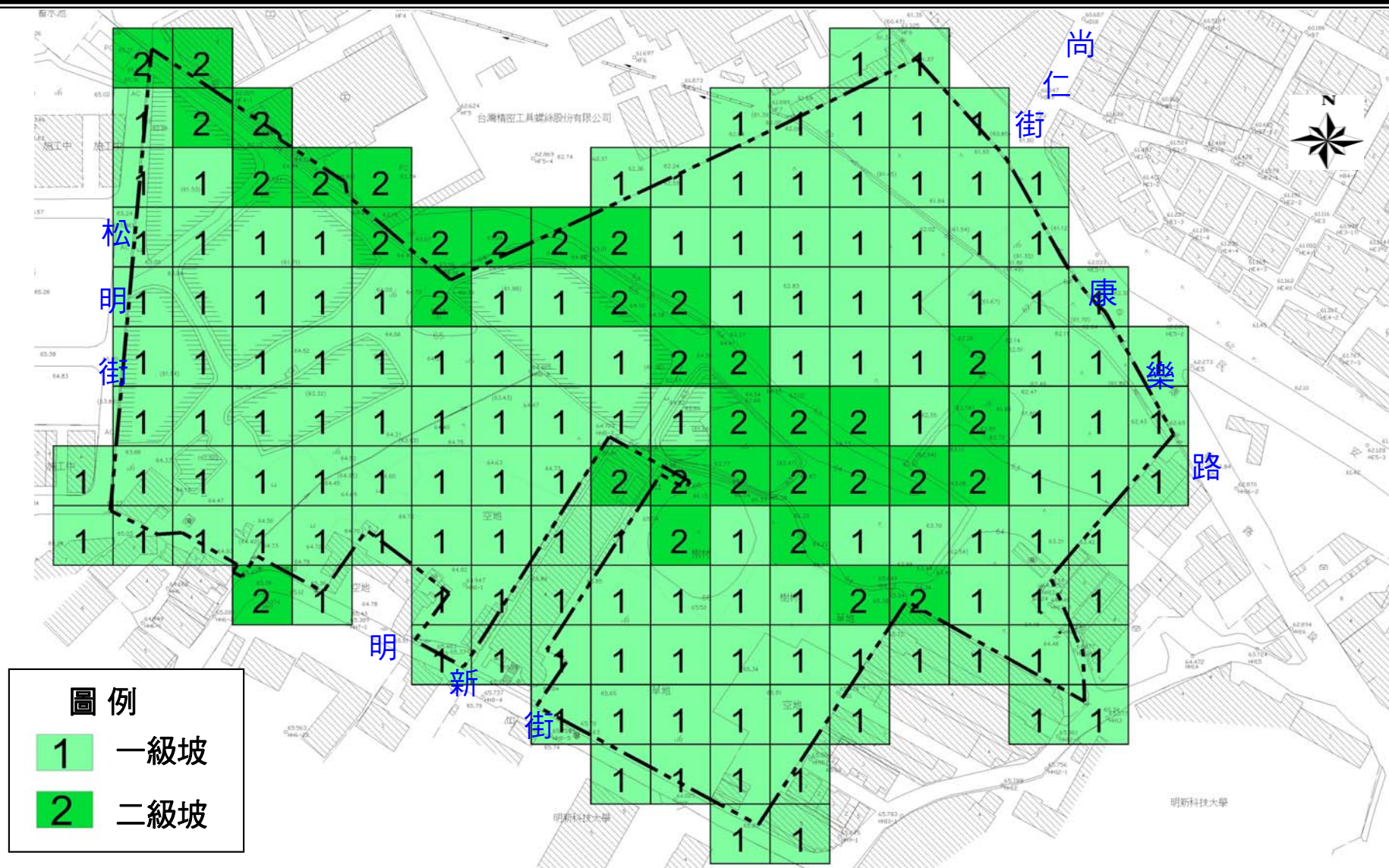


圖3-5 坡度分析示意圖

二、氣候

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

三、水文

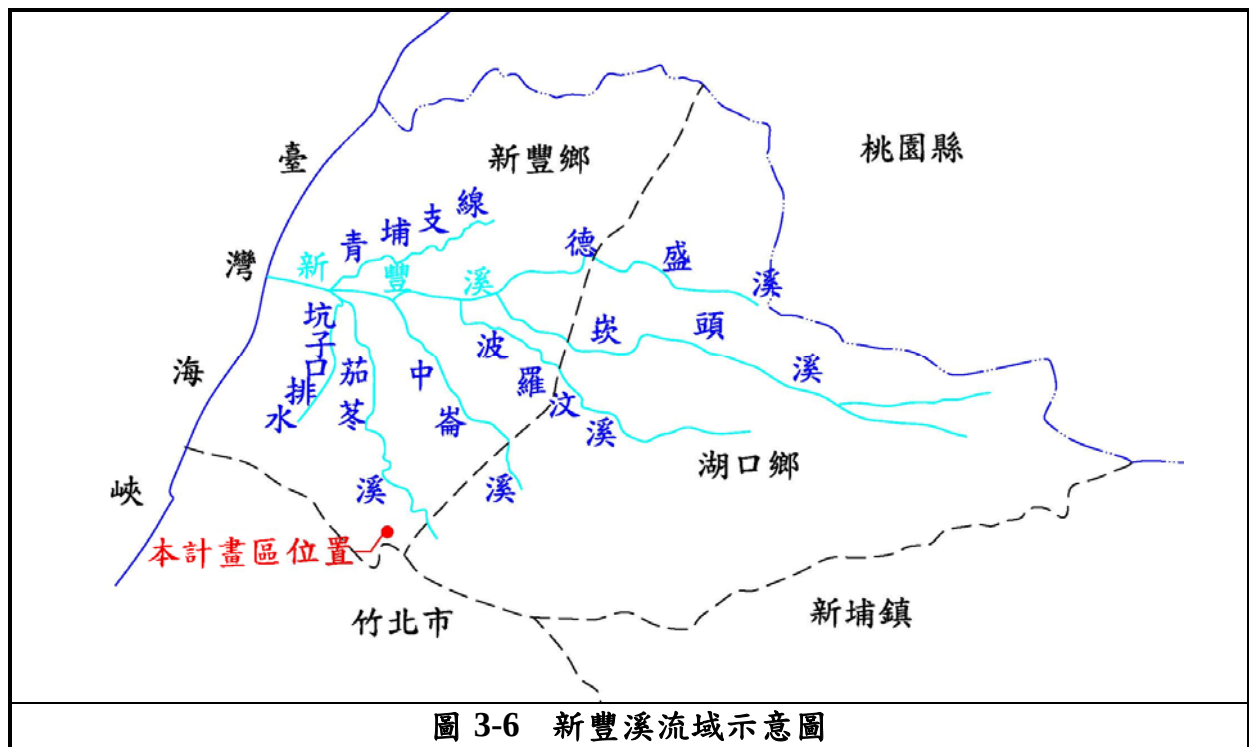
(一)現況排水

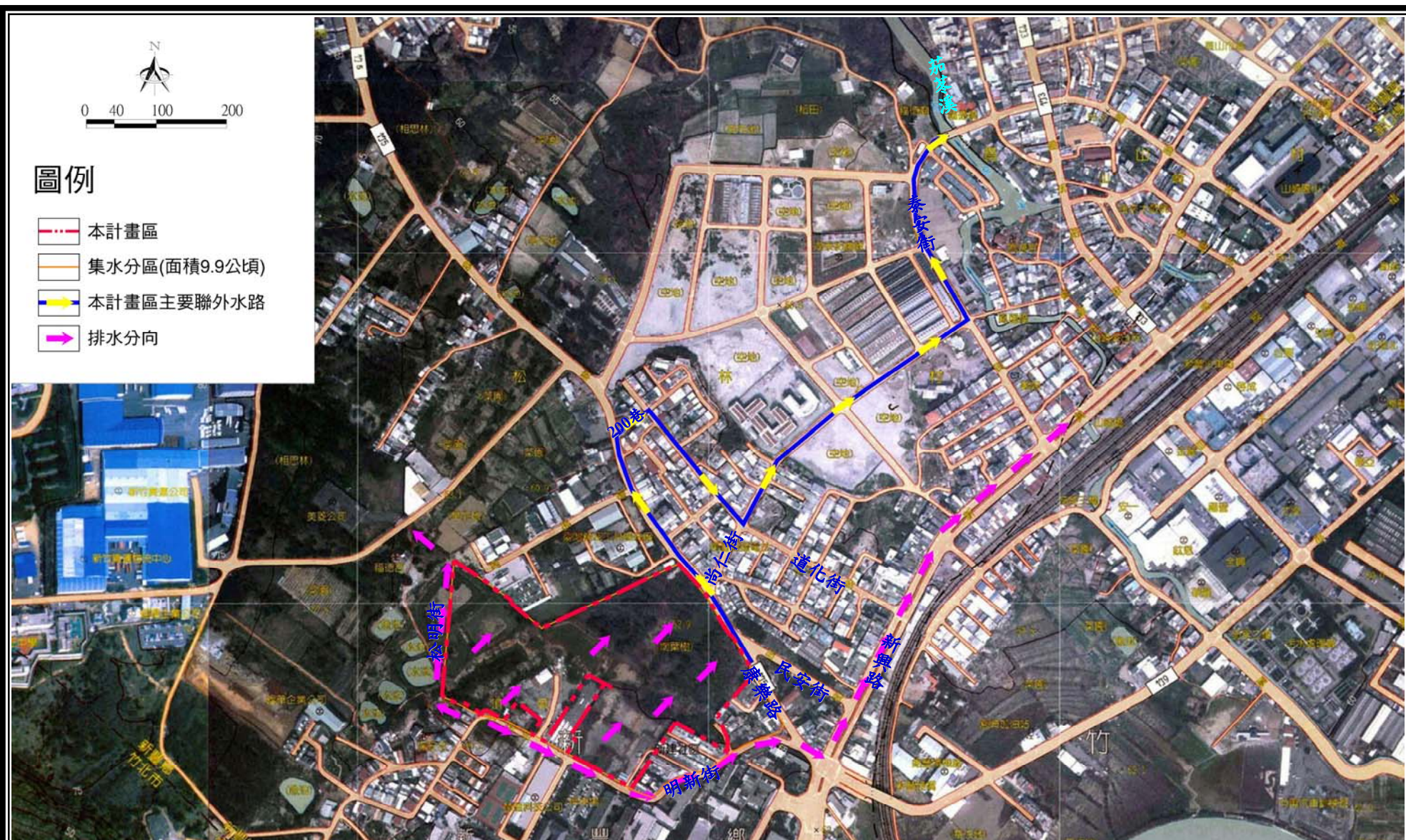
本計畫區屬新豐溪流域，新豐溪流域共含主流及七條支流，主流段自河口至崁頭與德盛兩支流匯流處，流長約 4 公里，集水面積為約 718 公頃，7 條支流分別為坑子口支線、茄苳溪(上坑排水)、青埔支線、中崙溪、波羅汶溪、崁頭溪、德盛溪，新豐溪流域示意詳圖 3-6 所示。

本計畫區位於新豐鄉康樂路一段西南側，屬新豐溪支流茄苳溪(上坑排水)之南排水分區，茄苳溪位於新竹縣西北側，幹流長度 33.98 公里，流域面積 94.75 平方公里，發源於湖口台地之新竹工業區，北鄰德龜溪，南界鳳山溪，屬南南東至北北西走向，流經湖口鄉鳳山村、鳳凰村、新竹工業區及新豐鄉員山村、松林村、重興村、上坑村等，下游於上坑村、新豐村間與德龜溪會和溪後注入台灣海峽，主流總長約 8.5 公里，為工業區、市街村落及農田之排水路，亦為沿岸農田之主要灌水源，故屬灌排兼用之水路。本計畫區逕流由康樂路一段之路側排水溝向西北流至康樂路一段 200 巷排入排水幹線，排水幹線路徑由康樂路一段 200 巷→道化街→尚仁街→泰安街→茄苳溪。本計畫區集水區面積約 9.5 公頃，環境水系詳圖 3-7 所示。

(二)灌溉溝渠

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





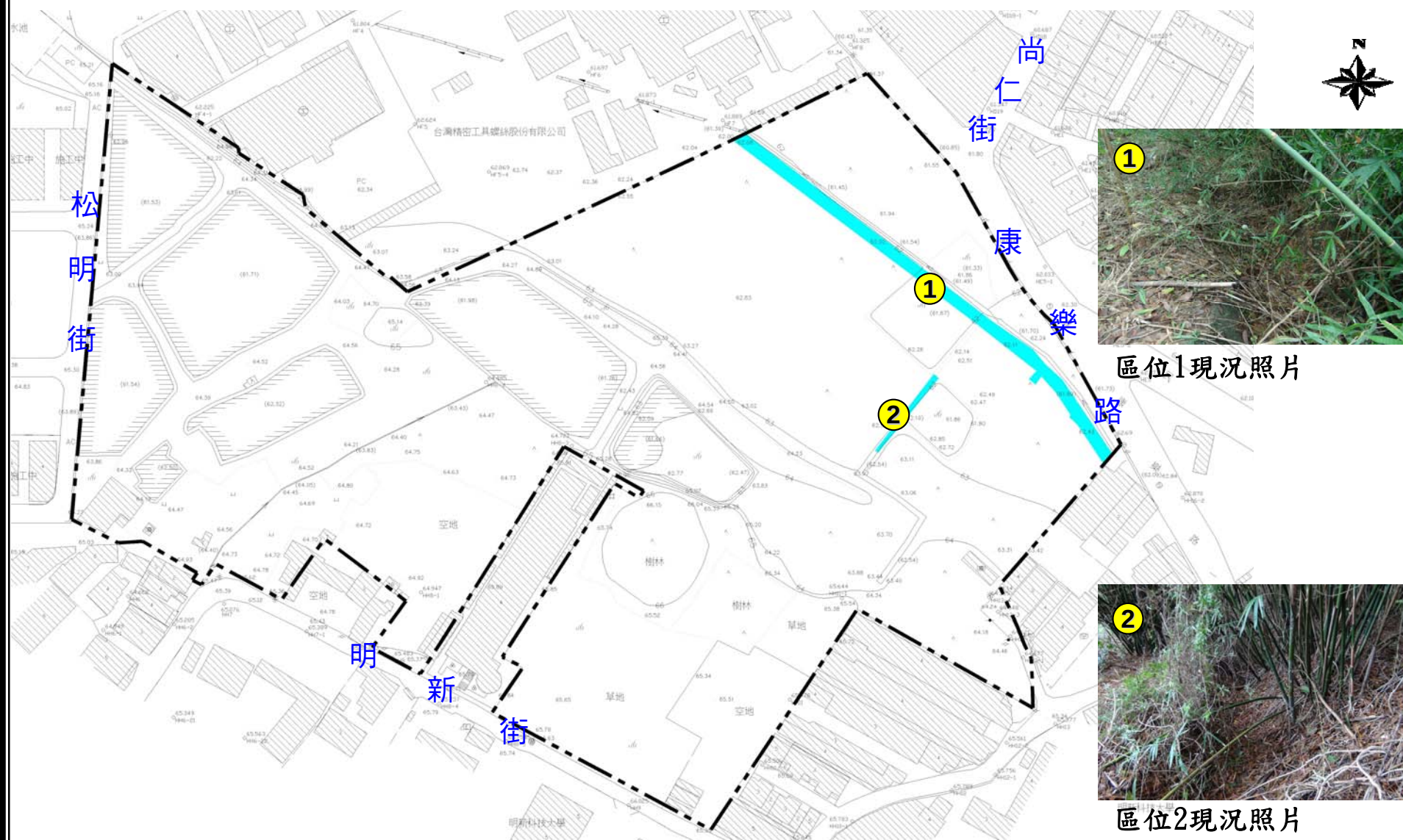


圖3-8 灌溉溝渠現況示意圖

(三)淹水潛勢

查詢經濟部水利署防災資訊服務網，本計畫區於 600mm 累積雨量時並未位於淹水區域，查詢結果節錄如圖 3-9 所示，其中藍色區位域為淹水潛勢範圍。



(四)水文分析

1.年平均降雨量

依交通部中央氣象局新竹測站近年之平均年雨量約 1,718.1mm 資料作為規劃依據，平均雨量詳表 3-2 所示。

表 3-2 新竹站年平均雨量統計表

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

資料來源：交通部中央氣象局。

2.降雨強度公式之研選

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

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

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

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

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

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

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

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

式中：

T = 重現期距(年)

t = 降雨延時或集流時間(分)

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

P = 年降雨量(mm)

$A、B、C、G、H$ = 係數

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

$A = 25.14160$

$B = 55$

$C = 0.66332$

$G = 0.54468$

$H = 0.30934$

$P = 1,718.1$

依水土保持技術規範之降雨強度公式計算（(逕流時間經計算為 5.07min)：

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

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

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

3.逕流係數

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

本計畫區開發前逕流係數採用 0.75，而開發後土地逕流係數採用規範值之上限 1.00。

4.估計集流時間(T_c)

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

$$t_c = t_1 + t_2$$

$$t_1 = l/v$$

其中，式中：

t_c = 集流時間(小時)

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

l = 漫地流流動長度

v = 漫地流流速(一般採用 $0.3 \sim 0.6m/sec$)

t_2 = 流下時間(雨水流經河道由上游至下游所需時間)

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

$$t_2 = L/W$$

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

芮哈(Rziha)公式：

t_2 = 流下時間(小時)

W = 流下速度(公里/小時)

H = 溪流縱斷面高程差(公里)

其式中： L = 溪流長度(公里)

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

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

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

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

5.設計流量(Q)

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

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

Q_p = 洪峰流量(*cms*)

C = 逕流係數

I = 降雨強度(*mm/hr*)

式中： A = 集水面積(*ha*)

6.水力計算

分析採用曼寧公式進行檢算，曼寧公式如下：

$$Q = \frac{1}{n} A R^{\frac{2}{3}} S^{\frac{1}{2}}$$

Q = 流量(立方公尺/秒)

n = 曼寧粗糙係數，列如表3-3

式中： A = 通水斷面積(平方公尺)

S = 能量坡度

P = 濕週(公尺)

表 3-3 曼寧粗糙係數表

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

資料來源：水土保持技術規範。

7.設計出水高

渠道設計出水高度詳表 3-4 所示。

表 3-4 渠道出水高設計表

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

資料來源：公路排水設計規範。

四、土壤及地下水

(一)土壤

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

(二)地下水

依地下水檢測結果(共 3 點)，本計畫區地下水各監測項目均符合管制標準，故無遭受污染之虞。

表 3-5 土壤檢測分析表

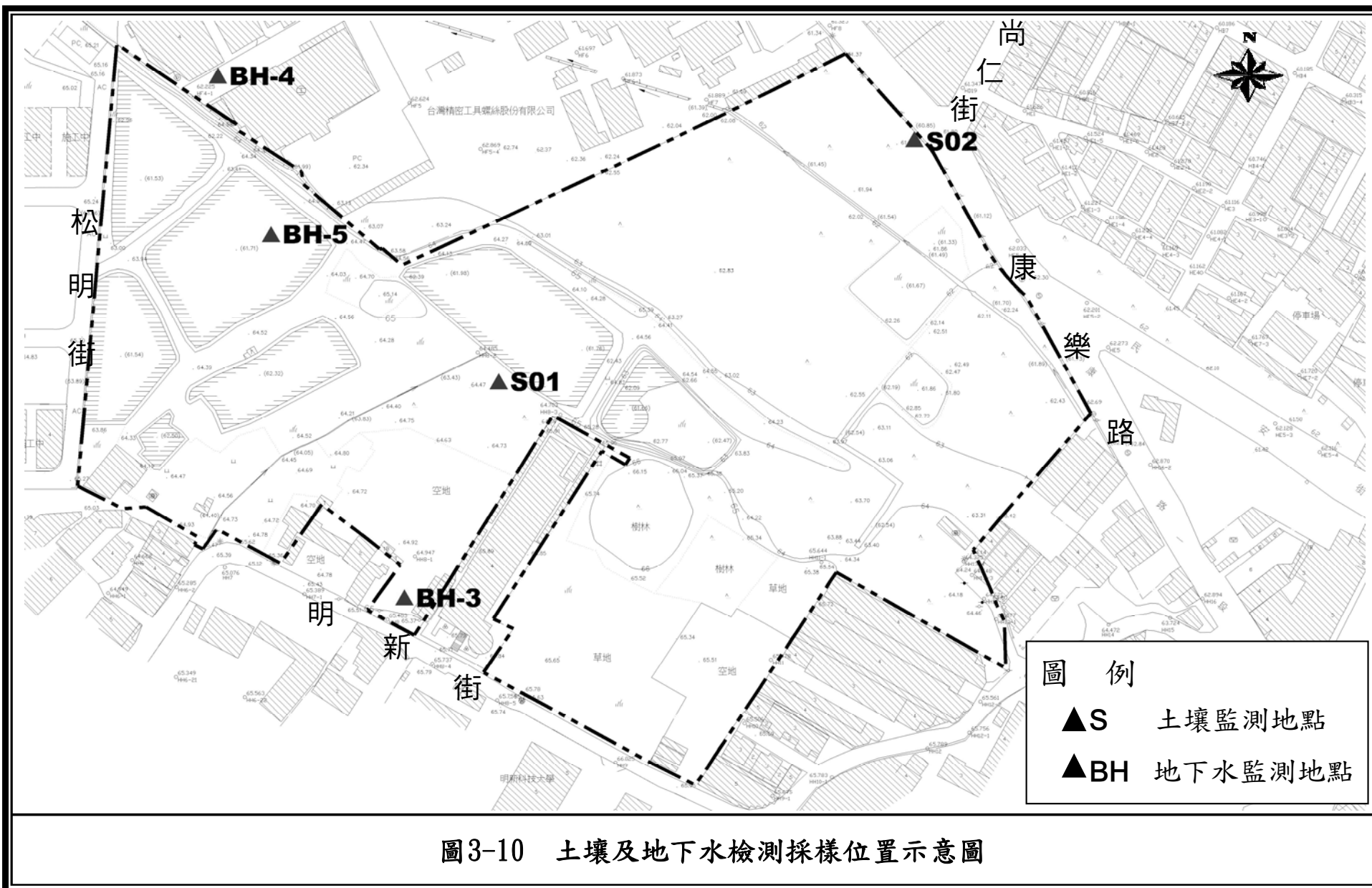
監測項目		監測地點及日期				土壤管制標準	備註
		S01(表土) X : 248795 Y : 2750898	S01(裡土) X : 248795 Y : 2750898	S02(表土) X : 248948 Y : 2751036	S02(裡土) X : 248948 Y : 2751036		
監測項目及單位		100.09.27	100.09.27	100.09.27	100.09.27		
鎘	mg/kg	N.D	N.D	N.D	N.D	20	MDL=0.076
鉻	mg/kg	59.200	66.600	32.700	33.100	250	
銅	mg/kg	14.900	14.600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

資料來源：本計畫自行委託調查。

表 3-6 地下水檢測分析表

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

資料來源：本計畫自行委託調查。



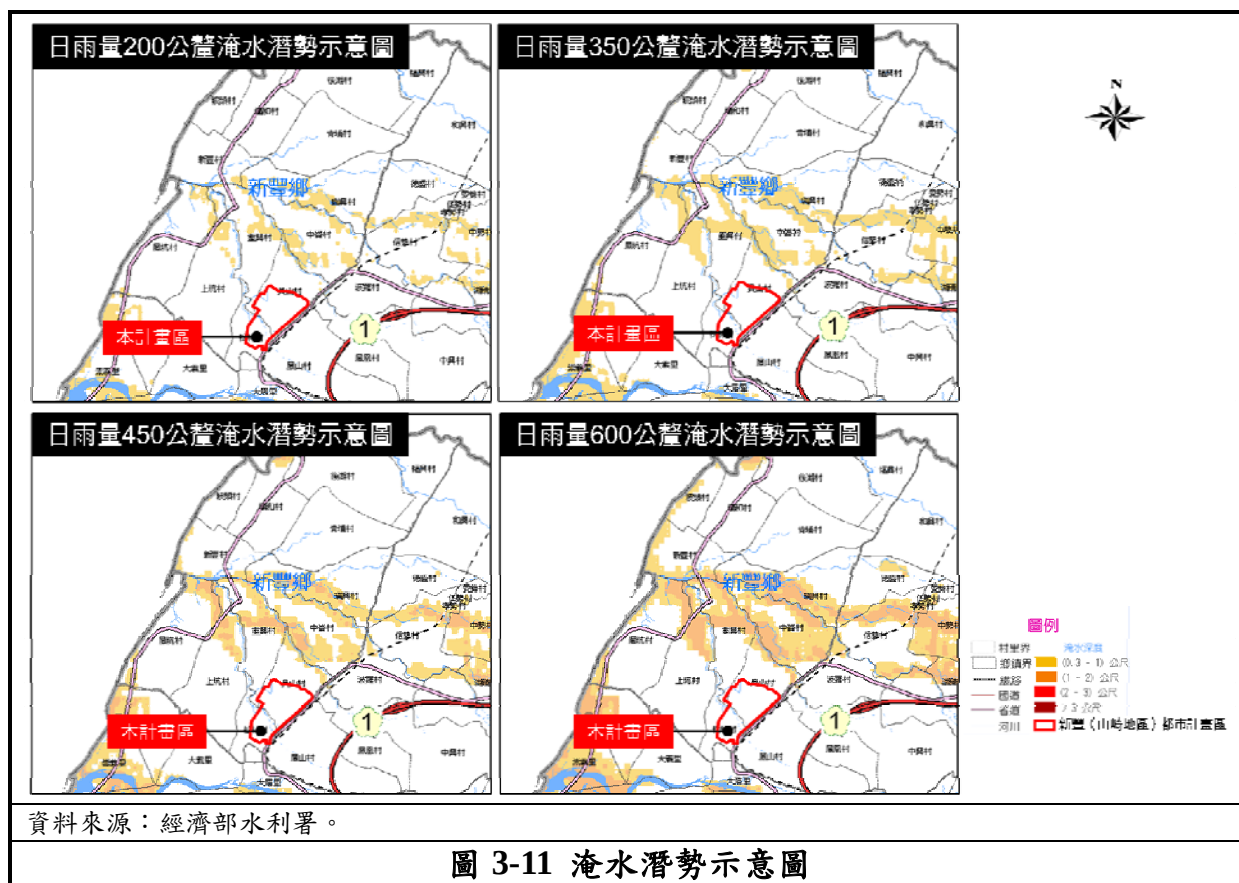
五、災害史

(一)颱風

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

(二)淹水

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



(三)土石流災害

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

鄉鎮	件數
五峰鄉	14
北埔鄉	2
尖石鄉	22
竹東鎮	2
芎林鄉	4
峨眉鄉	3
新埔鎮	1
橫山鄉	8
關西鎮	15
新竹縣合計	71



資料來源：土石流防災資訊網，行政院農業委員會水土保持局。

圖 3-12 新竹縣土石流潛勢溪流統計圖

(四)地震災害

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

貳、環境敏感區分析

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

參、社會經濟環境現況

一、人口

(一)人口成長及變遷

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

1.新竹縣、市與北部區域人口成長比較

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

表 3-7 新竹縣、市與北部區域歷年人口成長統計表

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

資料來源：歷年都市及區域發展統計彙編、內政部戶政司統計年報，本計畫整理。

2.新豐(山崎地區)都市計畫區與新豐鄉、新竹縣人口成長比較

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

表 3-8 新豐(山崎地區)都市計畫區與新豐鄉、新竹縣歷年人口成長統計表

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

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

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

3.本計畫區鄰近各市、鄉、鎮人口成長比較

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

表 3-9 新豐鄉與週邊各行政區歷年人口成長統計表

民國年	竹北市		新竹市		關西鎮		新埔鎮		竹東鎮		湖口鄉		橫山鄉		新豐鄉		芎林鄉		寶山鄉		北埔鄉		峨眉鄉	
	人口數 (人)	增加 率 (%)	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 年	85,357	3.36	356,243	1.26	32,387	0.09	36,618	-0.44	85,472	1.26	64,604	1.85	15,373	-0.36	44,559	2.03	19,908	1.77	13,202	3.22	10,647	0.12	6,569	-1.56
88 年	87,998	3.09	361,958	1.6	32,299	-0.27	36,708	0.25	86,595	1.31	65,932	2.06	15,206	-1.09	45,529	2.18	20,370	2.32	12,985	-1.64	10,595	-0.49	6,511	-0.88
89 年	90,145	2.44	368,439	1.79	32,460	0.5	36,669	-0.11	88,062	1.69	67,511	2.39	15,007	-1.31	46,293	1.68	20,744	1.84	12,951	-0.26	10,577	-0.17	6,392	-1.83
90 年	92,814	2.96	373,296	1.32	32,704	0.75	36,677	0.02	89,347	1.46	68,421	1.35	15,086	0.53	46,972	1.47	20,897	0.74	13,063	0.86	10,608	0.29	6,406	0.22
91 年	95,896	3.32	378,797	1.46	32,849	0.44	36,591	-0.23	91,272	2.15	69,728	1.91	14,952	-0.89	47,364	0.83	20,795	-0.49	13,099	0.28	10,554	-0.51	6,363	-0.67
92 年	100,096	4.38	382,897	1.08	32,887	0.12	36,529	-0.17	92,743	1.61	70,535	1.16	14,866	-0.58	47,954	1.25	20,662	-0.64	13,146	0.36	10,525	-0.27	6,344	-0.30
93 年	105,651	5.55	386,950	1.05	32,759	-0.39	36,378	-0.41	93,993	1.35	71,420	1.25	14,778	-0.59	48,823	1.81	20,551	-0.54	13,300	1.17	10,531	0.06	6,233	-1.75
94 年	112,175	6.18	390,692	0.96	32,896	0.42	36,291	-0.24	94,789	0.85	72,363	1.32	14,864	0.58	50,311	3.05	20,615	0.31	13,554	1.91	10,572	0.39	6,260	0.43
95 年	119,720	6.73	394,757	1.04	32,713	-0.56	36,242	-0.14	95,824	1.09	73,418	1.46	14,797	-0.45	51,029	1.43	20,744	0.63	13,807	1.87	10,456	-1.10	6,187	-1.17
96 年	126,255	5.46	399,035	1.08	32,673	-0.12	36,102	-0.39	96,546	0.75	74,214	1.08	14,635	-1.1	51,664	1.24	20,778	0.16	13,788	-0.14	10,341	-1.10	6,154	-0.53
97 年	132,136	4.66	405,371	1.57	32,451	-0.68	36,085	-0.05	97,086	0.56	75,066	1.15	14,590	-0.31	52,334	1.30	20,879	0.49	13,748	-0.29	10,262	-0.76	6,062	-1.50
98 年	137,861	4.33	411,587	1.53	32,431	-0.06	36,012	-0.20	97,089	0.00	75,546	0.64	14,772	1.25	52,761	0.82	20,963	0.40	13,998	1.82	10,289	0.26	6,133	1.17
99 年	141,852	2.89	415,344	0.91	31,775	-2.02	35,495	-1.44	96,751	-0.35	75,408	-0.18	14,368	-2.73	53,288	1.00	20,778	-0.88	14,078	0.57	10,119	-1.65	5,999	-2.18
100 年	146,826	3.51	420,052	1.13	31,553	-0.70	35,240	-0.72	96,421	-0.34	75,921	0.68	14,200	-1.17	53,610	0.60	20,519	-1.25	14,106	0.20	9,994	-1.24	5,904	-1.58
101 年	152,617	3.94	425,071	1.19	31,239	-1.00	34,960	-0.79	96,594	0.18	76,501	0.76	14,013	-1.32	54,427	1.52	20,354	-0.80	14,085	-0.15	9,883	-1.11	5,831	-1.24
87 年-91 年 5 年平均	-	3.03	-	1.49	-	0.30	-	-0.10	-	1.57	-	1.91	-	-0.62	-	1.64	-	1.24	-	0.49	-	-0.15	-	-0.94
92 年-96 年 5 年平均	-	5.66	-	1.04	-	-0.11	-	-0.27	-	1.13	-	1.25	-	-0.43	-	1.76	-	-0.02	-	1.03	-	-0.40	-	-0.66
97 年-101 年 5 年平均	-	3.87	-	1.27	-	-0.89	-	-0.64	-	0.01	-	0.61	-	-0.86	-	1.05	-	-0.41	-	0.43	-	-0.90	-	-1.07

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

(二)人口結構

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

表 3-10 新豐鄉與新竹縣、市人口年齡結構分析表

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

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

(三)戶數及戶量

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

表 3-11 新豐鄉與新竹縣、市戶數戶量分析表

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

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

二、產業經濟

(一)新竹縣產業結構分析

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

表 3-12 新竹縣就業人口分析表

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

資料來源：民國 90-101 年都市及區域發展統計彙編。

(二)工商及服務業場所單位經營概況

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

表 3-13 新竹縣各行政區工商及服務業場所單位經營概況表

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

資料來源：工商及服務業普查總報告，民國 95、100 年。

(三)工商及服務業行業概況

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

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

表 3-14 工商及服務業場所單位經營概況表-依從業員工數

項目		新竹縣		湖口鄉				新豐鄉				湖口鄉及新豐鄉合計			
		民國 95 年	民國 100 年	民國 95 年		民國 100 年		民國 95 年		民國 100 年		民國 95 年		民國 100 年	
		(人)	(人)	(人)	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	317	(D)	(D)	(D)	(D)	0	0.00	0	0.00	(D)	(D)	(D)	(D)
	製造業	113,387	111,441	47,683	42.05	50,052	44.91	8,127	7.17	4,990	4.48	55,810	49.22	55,042	49.39
	電力及煤氣供應業	315	301	(D)	(D)	(D)	(D)	0	0.00	0	0.00	(D)	(D)	(D)	(D)
	用水供應及污染整治業	514	724	105	20.43	150	20.72	15	2.92	26	3.59	120	23.35	176	24.31
	營造業	10,047	11,083	1,766	17.58	1,729	15.60	647	6.44	648	5.85	2,413	24.02	2,377	21.45
	小計	124,623	123,866	49,571	39.78	51,931	41.93	8,789	7.05	5,664	4.57	58,360	46.83	57,595	46.50
服務 業部門	批發及零售業	24,994	29,350	3,960	15.84	3,874	13.20	1,739	6.96	2,278	7.76	5,699	22.80	6,152	20.96
	運輸及倉儲業	3,587	5,515	596	16.62	1,334	24.19	302	8.42	572	10.37	898	25.03	1,906	34.56
	住宿及餐飲業	5,153	8,155	593	11.51	845	10.36	414	8.03	633	7.76	1,007	19.54	1,478	18.12
	金融、保險業及社會強制性安全	2,489	1,263	294	11.81	348	27.55	211	8.48	143	11.32	505	20.29	491	38.88
	資訊及通訊傳播業	1,220	3,238	11	0.90	45	1.39	11	0.90	29	0.90	22	1.80	74	2.29
	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	3,897	75	2.72	272	6.98	69	2.50	108	2.77	144	5.23	380	9.75
	支援服務業	4,143	6,655	415	10.02	1,342	20.17	300	7.24	433	6.51	715	17.26	1,775	26.67
	教育服務業	1,072	1,811	103	9.61	142	7.84	158	14.74	238	13.14	261	24.35	380	20.98
	醫療保健及社會工作服務業	5,188	6,600	934	18.00	1,086	16.45	215	4.14	269	4.08	1,149	22.15	1,355	20.53
	藝術、娛樂及休閒服務業	2,012	1,526	281	13.97	169	11.07	198	9.84	273	17.89	479	23.81	442	28.96
	其他服務業	2,685	3,411	431	16.05	538	15.77	175	6.52	226	6.63	606	22.57	764	22.40
小計		56,627	73,873	7,812	13.80	10,211	13.82	3,852	6.80	5,291	7.16	11,664	20.60	15,502	20.98
總計		181,250	197,739	57,383	31.66	62,142	31.43	12,641	6.97	10,955	5.54	70,024	38.63	73,120	36.97

註：1.教育服務業僅包括其他教育服務業中之短期補習班及汽車駕駛訓練班。

2.(D)表示不陳示數值以保護個別資料。

3.百分比是指佔全縣之百分比。

資料來源：工商及服務業普查總報告，民國 95、100 年。

表 3-15 工商及服務業場所單位經營概況表-依全年生產總額

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

註：1.教育服務業僅包括其他教育服務業中之短期補習班及汽車駕駛訓練班。

2.(D)表示不陳示數值以保護個別資料。

3.百分比是指佔全縣之百分比。

資料來源：工商及服務業普查總報告，民國 95、100 年。

肆、實質環境分析

一、土地使用現況

本計畫區土地使用現況主要以雜林草地使用為主，面積約 4.8682 公頃，佔計畫區總面積之 59.68%；其次為水池使用，面積約 1.5230 公頃，佔計畫區總面積之 18.67%，其使用情形詳表 3-16、圖 3-13 所示。另有關現況水池使用形成之原因說明如下：

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

(二)本計畫區鑽探成果，係配置 3 孔鑽探孔位，深度各 20 公尺。取樣結果分析，本地屬高承载力地層。說明如下：

1.紅土層：以細砂、粉土及黏土為主，土層厚約 4.0~6.3 公尺。

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

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

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

表 3-16 土地使用現況面積表

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

資料來源：本計畫區調查。

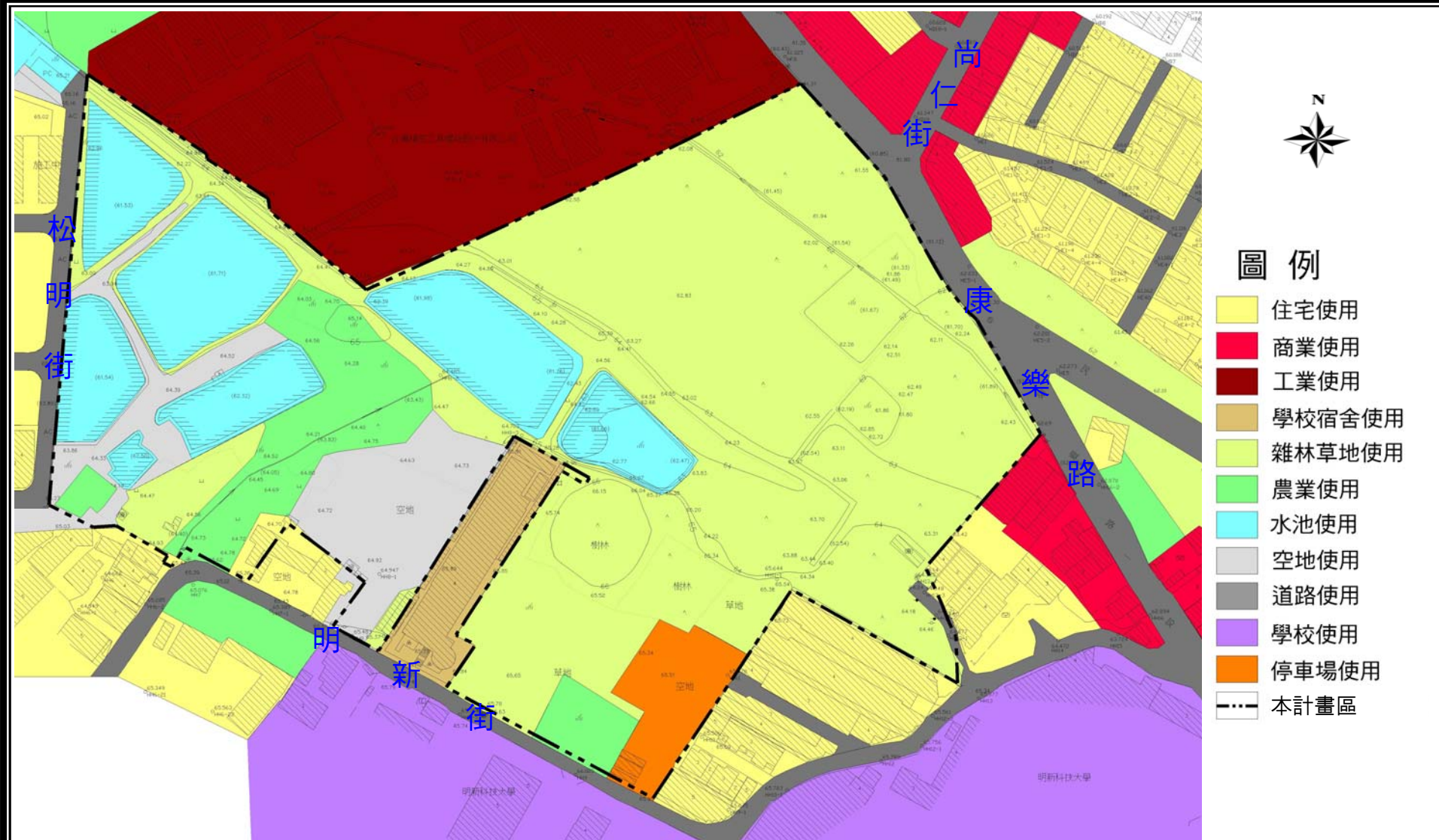


圖3-13 土地使用現況圖

二、周邊土地使用現況

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

(一)北側：屬都市計畫甲種工業區，現為工業使用；

(二)東側：康樂路以東屬都市計畫住宅區，現為住宅及商業使用；

(三)南側：本計畫區南側土地原屬農業區建地目土地，且現況皆已開闢為住宅及明新科大宿舍使用，經「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」檢討變更為住宅區(再發展區)、文教區(供私立明新科技大學使用)(應依附帶條件規定辦理後，始得報由內政部核定案件)及相關公共設施用地、明新街南側非都市土地則為文教使用(私立明新科技大學)；

(四)西側：松明路西側屬非都市土地，現況為經農村社區土地重劃之住宅社區。

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



圖 3-14 周邊土地使用概況示意圖

三、周邊交通系統現況

(一)道路系統

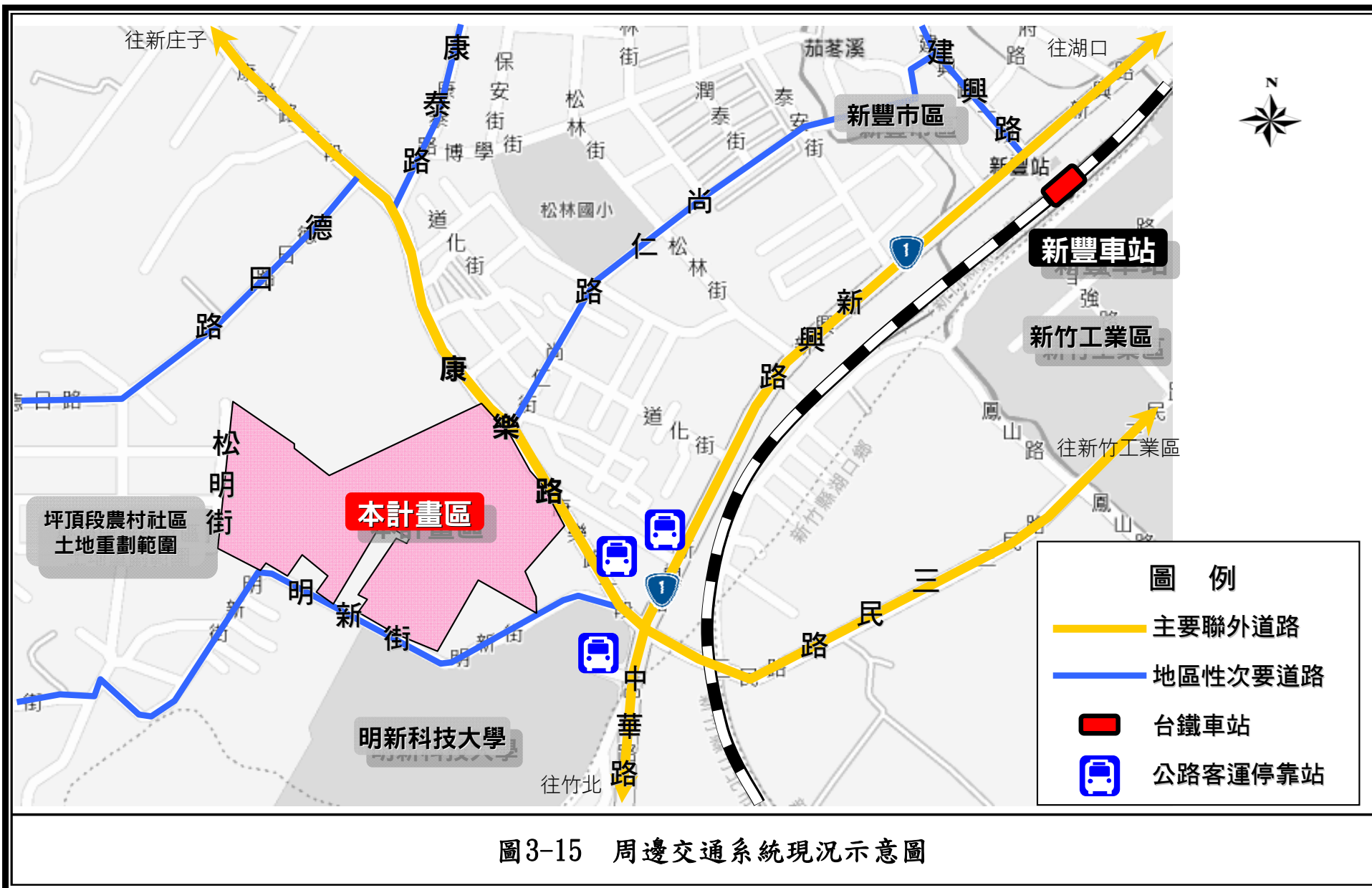
本計畫區北鄰康樂路，以康樂路與鄰近之新興路(臺 1 省道)為主要聯外道路，周邊亦有數條地區性次要道路以聯繫周邊地區，包括：尚仁路、康泰路、明新街等。茲概述本計畫區之主要聯外道路系統如后。

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

表 3-17 主要聯外道路系統道路幾何綜整表

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

資料來源：本計畫整理。



(二)大眾運輸系統

1.軌道客運系統

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

2.公路客運系統

本計畫區鄰近之康樂路與新興路上皆設置有公車停靠站，距離本計畫區僅約 200~300 公尺，周邊之公路客運運輸服務主要由新竹客運、中壢客運以及豪泰客運營運，其中豪泰客運營運之路線為經國道 3 號往來臺北與新豐間之國道客運服務，其餘路線則為往來聯繫周邊城鎮之公路客運，各營運路線彙整如表 3-18。

表 3-18 周邊公路客運營運路線綜整表

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

資料來源：本計畫整理。

(三)道路現況服務水準

1.路段服務水準

本計畫區針對計畫區主要聯外道路新興路(臺 1 省道)與康樂路(鄉道竹 5 線)進行道路旅行速率調查(如圖 3-16)，並據此調查結果分析各主要幹道於晨昏峰時段之服務水準詳表 3-20，該分析結果顯示，本計畫區主要聯外道路康樂路現況服務水準皆在 C 級以上之正常水準，而新興路為省道系統，南來北往之車流量大，行車效率較康樂路略差，南下路段於昏峰時段達 D 級之服務水準。

表 3-19 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 3-20 周邊主要道路系統晨昏峰時段服務水準分析表

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

資料來源：本計畫整理(民國 100 年 11 月調查)。

2.路口服務水準

(1)路口交通監測位置說明

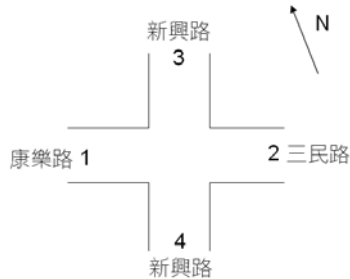
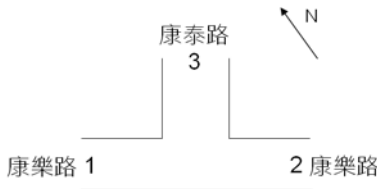
新興路/康樂路口與康樂路/康泰路口為本計畫區周邊最重要之路口，本計畫擇定該 2 處路口進行轉向交通量調查，並依調查結果予以分析其路口服務水準詳表 3-22，由分析結果顯示，康樂路/康泰路口尖峰時段服務水準 A 級，而新興路/康樂路口現況以昏峰時段車輛平均停等延滯時間較大，服務水準為 D 級。

表 3-21 路口服務水準劃分標準表

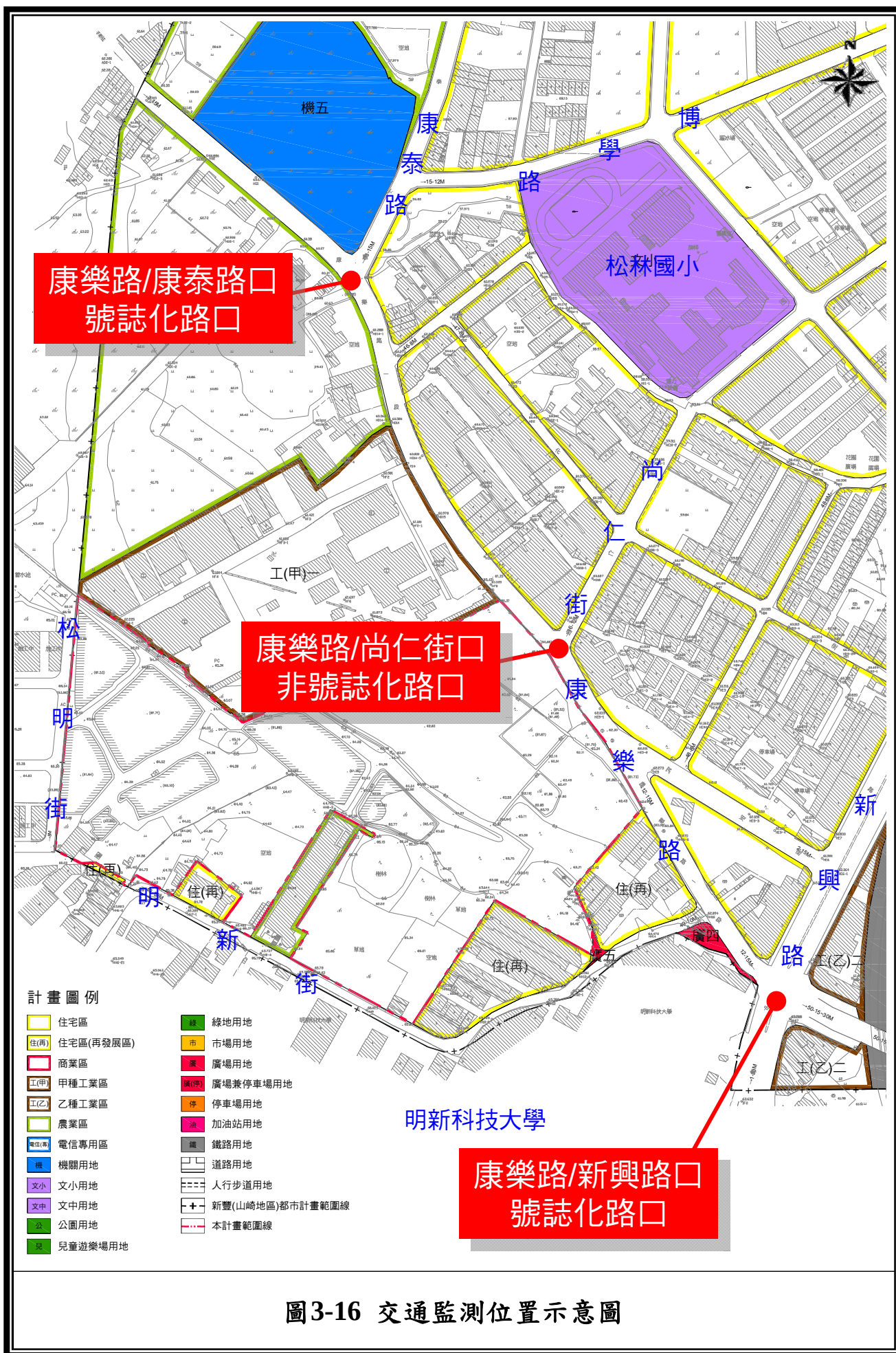
服務等級	平均延滯時間(sec)
A	~15
B	15~30
C	30~45
D	45~60
E	60~80
F	80~

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 3-22 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		
新興路/康樂路口 	1	32.74	28.51	B	37.83	45.87	D
	2	41.39			57.42		
	3	32.21			42.51		
	4	17.99			38.73		
康樂路/康泰路口 	1	5.63	9.14	A	3.76	7.89	A
	2	3.75			7.24		
	3	21.08			17.10		

資料來源：本計畫整理(民國 100 年 9 月調查)。



四、地權地價分析

(一)土地權屬

本計畫區土地權屬以私有土地為主，包括台灣石門農田水利會、台灣糖業股份有限公司及其他私人土地，以其他私有土地最多，持分面積約 8.0212 公頃，佔本計畫區總面積之 98.33%。國有土地部分，均為中華民國所有土地，持分面積共 0.0287 公頃，佔本計畫區總面積之 0.35%；分別由國有財產署管理及新竹縣政府管理，詳表 3-23。

表 3-23 土地權屬面積表

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

資料來源：新湖地政事務所(104 年 8 月)；本計畫整理。

(二)土地公告現值

本計畫區平均土地公告現值約 3,223 元/平方公尺，大部份土地為 10,000 以下元/平方公尺，佔本計畫區面積比例約 95.22%，其餘土地公告現值詳表 3-24。

表 3-24 土地公告現值統計表

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

資料來源：新湖地政事務所(104 年 8 月)；本計畫整理。

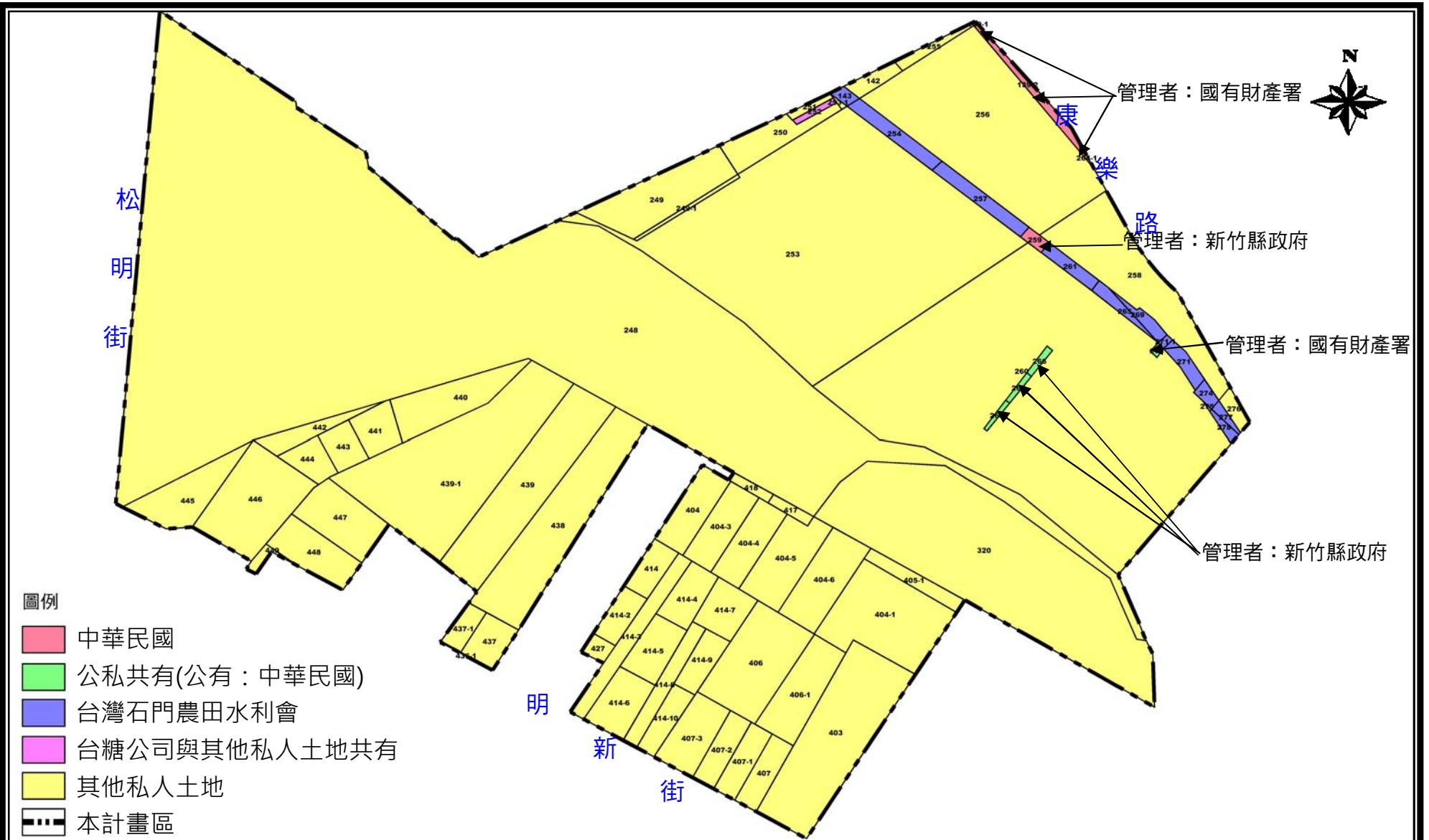


圖3-17 本細部計畫區土地權屬分布示意圖

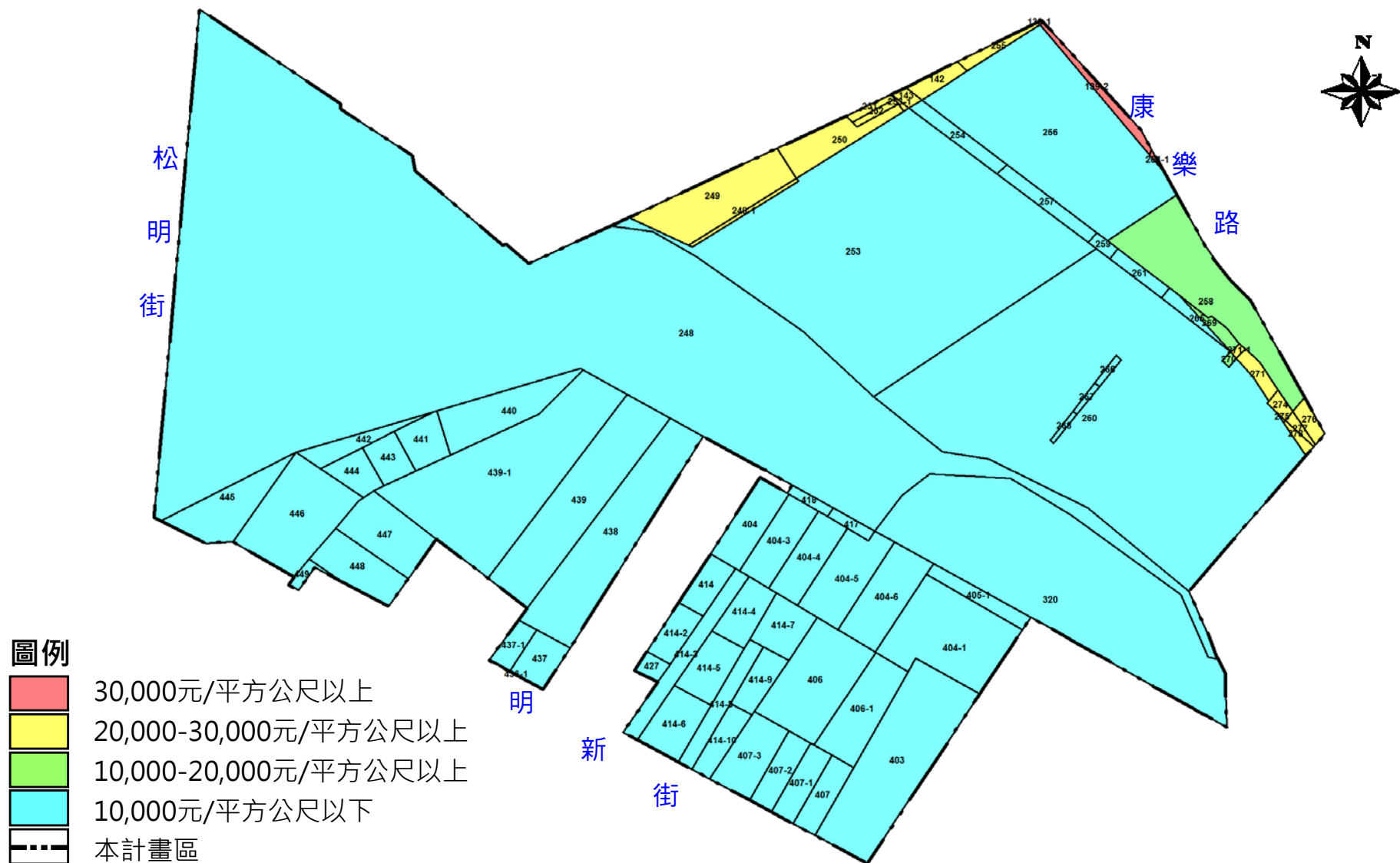


圖3-18 本細部計畫區土地公告現值分布示意圖

第四章 實質計畫

壹、計畫年期及目標年人口

計畫目標年訂為民國 115 年，計畫人口 1,500 人。

貳、土地使用分區計畫

一、第三種住宅區

本計畫劃設第三種住宅區(含部分代用地)面積共 4.7662 公頃，佔本計畫區總面積 58.43%。其中包括第三種住宅區面積 4.4874 公頃；第三種住宅區(代用地)面積 0.2788 公頃。

二、第二種商業區

考量明新科技大學周邊衍生商業需求應予以適當引導，避免影響住宅區生活品質，爰配合劃設第二種商業區面積 0.3006 公頃，佔本計畫區總面積 3.68%，符合「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定，即商業區劃設面積不得大於計畫區面積 10%之規定；其劃設區位以臨區內 12M 主要道路(58-12M)之交通便利性、交通影響衝擊內部化及鄰近公共停車空間等考量為主。

表 4-1 土地使用計畫面積表

項目		面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
土地使用 分區	第三種住宅區	4.4874	55.01	
	第二種商業區	0.3006	3.68	
	小計	4.7880	58.69	
代 用 地	第三種住宅區(代用地)	0.2788	3.42	後續標售收益依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」繳入「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶」。
	機關用地(代用地)	0.1291	1.58	供新豐鄉公所作村里集會所、活動中心、圖書館等及其他經縣府審核同意之相關單位使用。
	小計	0.4079	5.00	
公 共 設 施 用 地	公園用地	0.7259	8.90	依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定供下水道系統相關設施、滯洪設施使用。
	公園兼兒童遊樂場用地	0.1087	1.33	
	綠地用地	0.0331	0.41	
	廣場用地	0.0829	1.02	
	廣場兼停車場用地	0.3880	4.76	
	道路用地	1.6231	19.89	
	小計	2.9617	36.31	
合計		8.1576	100.00	

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

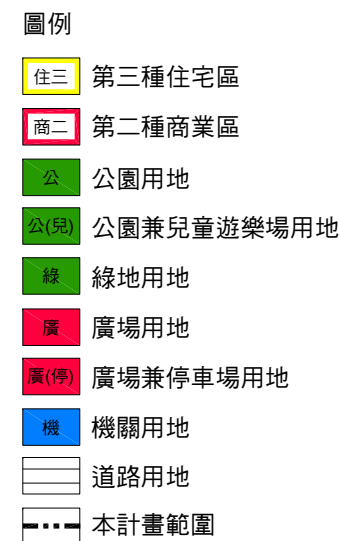


圖4-1 土地使用計畫示意圖

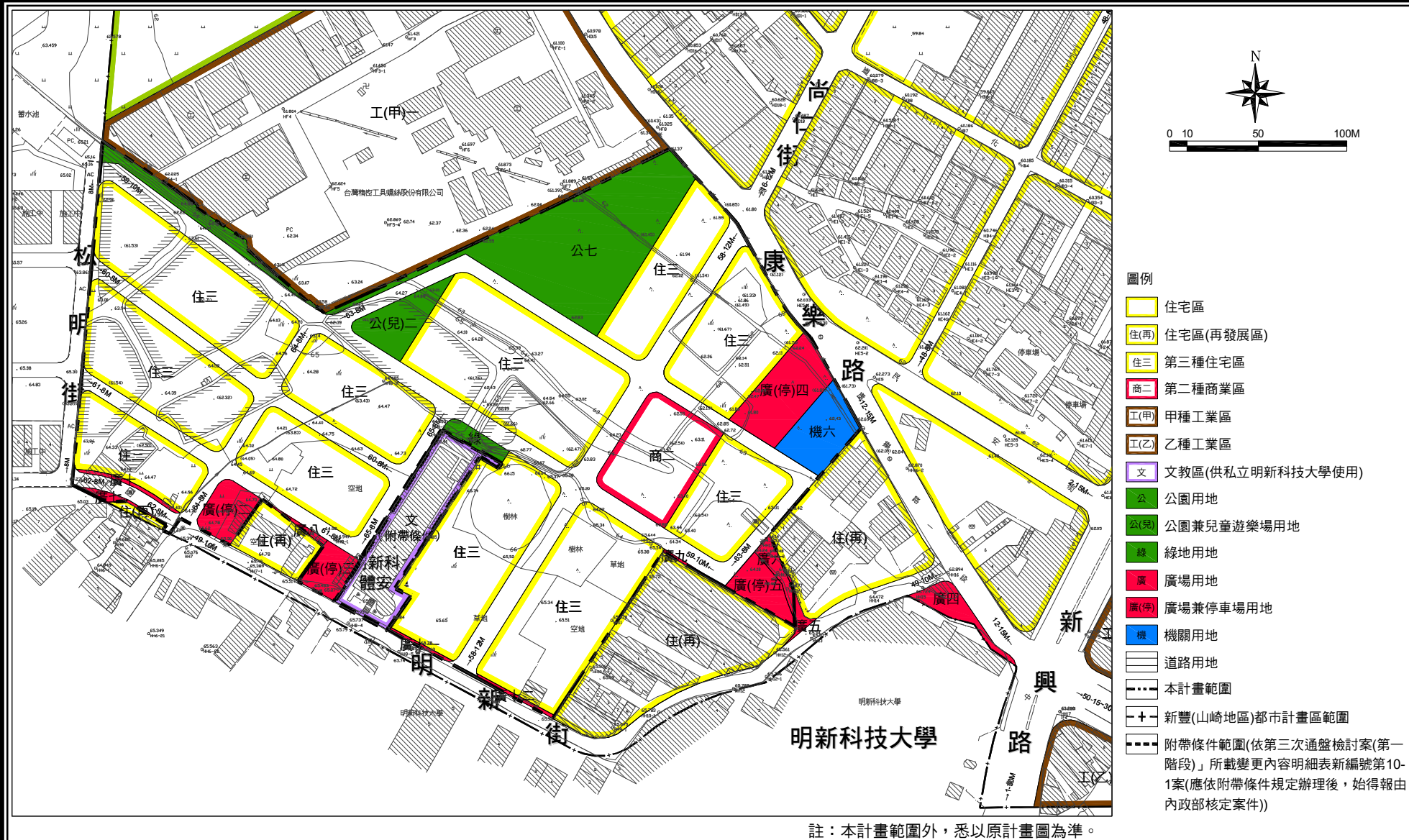


圖4-2 本計畫暨周邊地區土地使用計畫示意圖

參、代用地

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

一、代用地及相關公共設施用地配置原則

本計畫劃設第三種住宅區(代用地)面積 0.2788 公頃，機關用地(代用地)面積 0.1291 公頃，代用地面積合計共約 0.4079 公頃，佔本計畫區總面積之 5%，如圖 4-3 所示。機關用地(機六)未來使用機能以供村里集會所、活動中心、圖書館等機能為主。並配合於其周邊設置停車空間，以滿足未來舉辦活動之停車需求。

二、代用地之區位考量

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

三、代用地之交通動線安排

本計畫劃設之代用地包括第三種住宅區與機關用地，係皆以廣(停)四用地為主要供車輛停放之場地，而該停車場出入動線如圖 4-4 所示，係規劃以南側之 63 號道路為主要進入動線，離場車輛則由康樂路側出口離開，藉以避免停等進場車輛對於康樂路與康樂路/民安街口產生干擾，並提升車輛運行動線之順暢。

四、代用地未來使用計畫

(一)機關用地(機六)：劃設面積 0.1291 公頃，供新豐鄉公所作村里集會所、活動中心、圖書館等及其他經縣府審核同意之相關單位使用。

(二)第三種住宅區(代用地)：劃設面積 0.2788 公頃，後續標售收益依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」繳入「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶」。後續可依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」規定，挹注本計畫區機關用地開闢經費。

圖4-3 代用地劃設區位示意圖

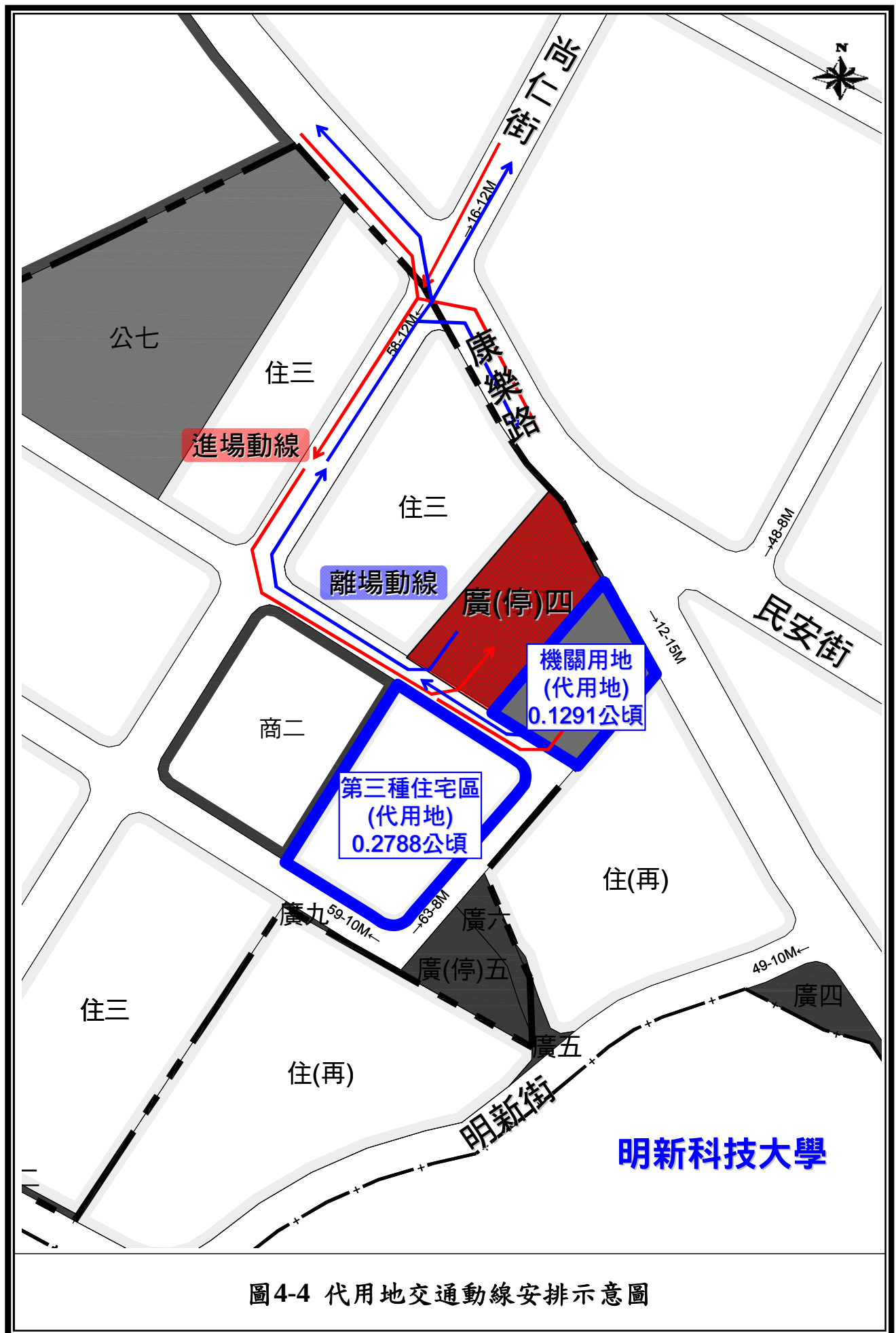


圖4-4 代用地交通動線安排示意圖

肆、公共設施用地及相關檢討分析

一、公共設施用地

本計畫劃設公共設施用地面積合計 2.9617 公頃，佔本計畫區總面積 36.31%，符合法令規定。除前述機關用地屬依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定劃設之代用地外，其餘公共設施用地尚包括公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地等，說明如下：

(一)公園用地

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

(二)公園兼兒童遊樂場用地

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

(三)綠地用地

本計畫劃設綠地用地 1 處，作為開放空間及提供本計畫區與周邊地區緩衝空間，面積 0.0331 公頃，佔本計畫區總面積 0.41%。

(四)廣場用地

本計畫劃設廣場用地 7 處(廣六~廣十二)，供作區內及周邊社區出入通行使用，面積共 0.0829 公頃，佔本計畫區總面積 1.02%。

(五)廣場兼停車場用地

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

(六)道路用地

本計畫劃設道路用地，面積共 1.6231 公頃，佔本計畫區總面積 19.89%。

表 4-2 公共設施用地(含部分代用地)編號明細表

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

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

二、公共設施用地相關檢討分析

(一)公共設施用地檢討分析

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」檢討本計畫公共設施用地面積，如下表所示，皆符合相關規定。

表 4-3 公共設施用地面積檢討分析表

項目	檢討標準	需求面積 (公頃)	劃設面積 (公頃)	超過/不足 面積(公頃)
公園用地	閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。	0.5000	0.7259	+0.2259
公園兼兒童遊樂場用地	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	0.1000	0.1087	+0.0087
廣場兼停車場用地	1. 不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。 2. 應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之 20%設置足夠之公共停車場。	0.3090	0.3880	+0.0790
公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地等五項公共設施用地	應劃設不低於總面積 10%之面積。	0.8158	1.3386	+0.5228

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

(二)機關用地檢討

1.現行新豐(山崎地區)都市計畫機關用地說明

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

- (1) 機關用地(機一)：原計畫指定供警察分註所使用，經「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」召開機關協調會確認已無使用需求，惟考量火車站前之開放空間整體規劃利用，俟後續納入「都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討」辦理，故該次通盤檢討維持現行計畫。
- (2) 機關用地(機二)：原計畫指定供聯勤用地使用，經「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」召開機關協調會確認已無使用需求，故納入本次通盤檢討研議變更原機關用地為商業區、產業服務專用區及相關公共設施用地，該案屬「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表(應依附帶條件規定辦理後，始得報由內政部核定案件)新編號第9案」，後續應依附帶條件規定辦理後，始得報由內政部核定。
- (3) 機關用地(機五)：現況為松林營區使用，經「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」辦理檢討變更，即由農業區變更為機關用地。

2.本計畫機關用地使用機能說明

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

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

機二用地(距本變更案約1.2公里)

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



機五用地(距本變更案約0.6公里)

機一用地(距本變更案約0.7公里)



圖4-5 現行新豐(山崎地區)都市計畫機關用地分布示意圖

(三)學校用地面積檢討情形

1.現行新豐(山崎地區)都市計畫學校用地概況

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

表 4-4 新豐(山崎地區)都市計畫區現況國民中小學學區劃分表

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

資料來源：新竹縣政府教育處。

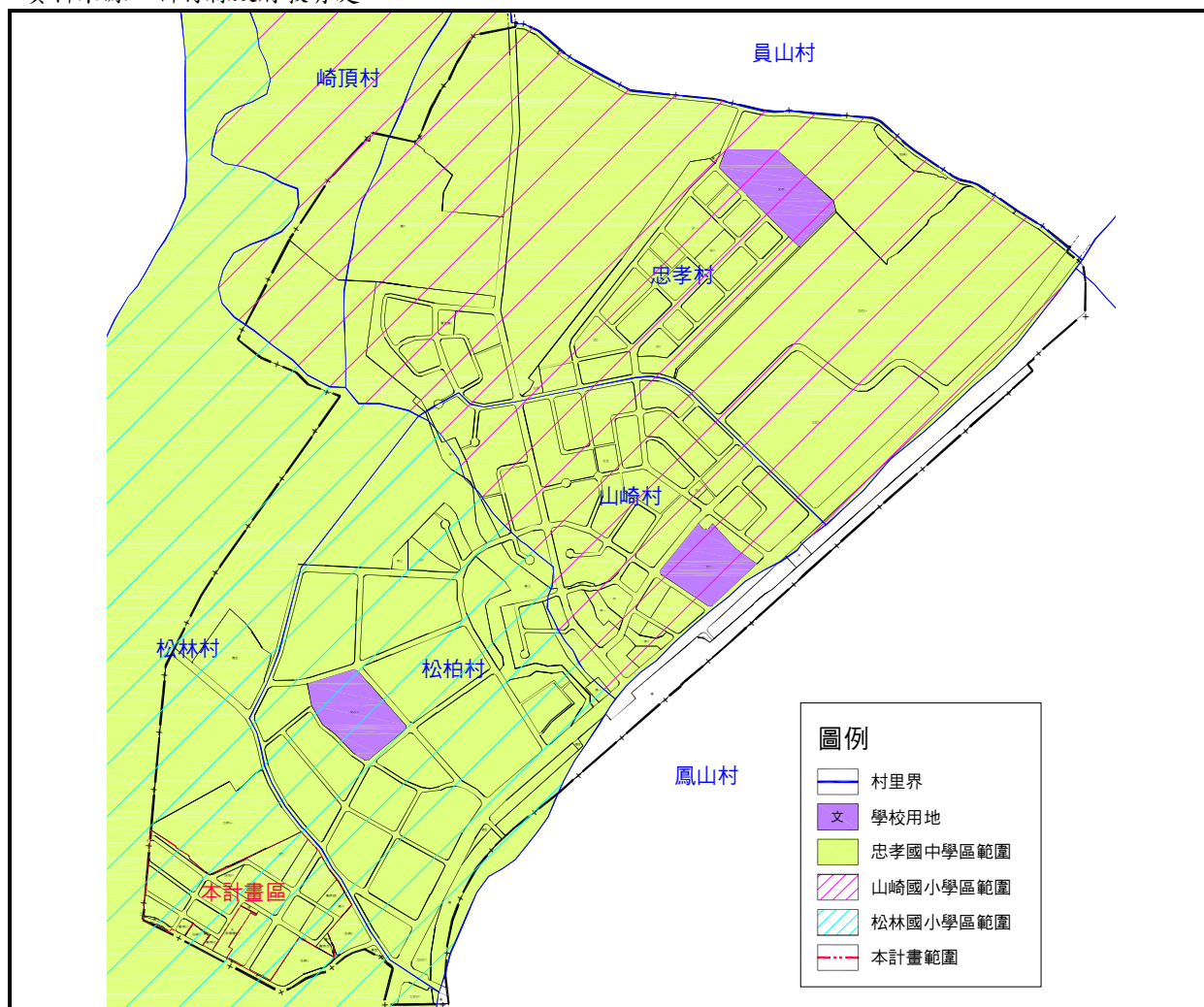


圖 4-6 新豐(山崎地區)都市計畫區國民中小學學區劃分與服務範圍示意圖

2. 學校用地面積檢討情形

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

表 4-5 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

項目		檢討標準	本次通盤檢討後 計畫面積(公頃)	計畫人口 22,000 人	
				需求面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)
學校 用地	文小 用地	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生為 12 平方公尺。	4.2869	2.0748	+2.2121
	文中 用地	依據「國民中小學設備基準」之規定，每位學生為 14.3 平方公尺。	2.6417	1.1583	+1.4834

資料來源：擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案(報內政圖核定)，新竹縣政府。

3. 新竹縣政府教育處會核意見

(1) 本計畫區之國中學區為忠孝國中，國小學區則為松林國小，倘擴大國小學區範圍則可至山崎國小，如表 4-6。

(2) 有關本計畫區內學區國中小得否容納衍生國中小學生數，茲分析如下：

A. 國中學區

(A) 本計畫區之國中學區為忠孝國中，校舍容納量為 1 個年級 12 班，依據新豐鄉戶政事務所提供之國中學齡人口數據顯示(表 4-7)，該校 103-107 學年度學生人數約為 393~486 人，換算班級數為 14~17 班。

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

表 4-6 山崎國小、松林國小與忠孝國中學區劃分調整情形分析表

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

表 4-7 忠孝國中學區內未來 5 年人口數調查表

學年度	103 學年度	104 學年度	105 學年度	106 學年度	107 學年度
新生人數	442	393	459	486	461
推估班級數	15	14	16	17	16
加入衍生國中學生數	511	462	528	555	530
加入衍生國中學生後班級數	18	16	18	19	18
註：1.忠孝國中校舍最大容納量為一個年級 11 班，每個年級可納 330 名學生。 2.上坑村 1-3 鄰為自由學區可選擇就讀新豐國中或忠孝國中(自 100 學年度起實施)，本案估算方式係以上坑村 1-3 鄰所有學生就讀忠孝國中之情形進行估算。					

B.國小學區

(A) 僅以松林國小為學區：依據新豐鄉戶政事務提供之學齡人口數據顯示(表 4-8)，松林國小 103-107 學年度學生約 203~326 名(7~12 班)，倘計入衍生國小學童數，則需透過學區調整與校舍增建方式紓解學齡人口就學需求。

(B) 以松林國小與山崎國小為學區：倘擴大學區至山崎國小，則該 2 校校舍規模合計每個年級可容納 17 班 493 名學生，查該 2 校未來五年學齡人口數(表 4-9)，103~104 年度就學需求高於校舍容納量，惟 103~105 學年度學生人數逐年遞減，至 105 學年度起，班級數維持 12~13 班；倘該地區人口未來無明顯社會增加之情形，加上本計畫衍生之學齡人口數，105 學年度後學生人數共計 451~498 人(16~18 班)，前揭 2 所國小校舍尚敷需求。

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

表 4-8 松林國小學區內未來 5 年人口數調查表

學年度	103 學年度	104 學年度	105 學年度	106 學年度	107 學年度
新生人數	326	262	209	203	217
加入衍生國小學童後學生數	448	384	331	325	339
加入衍生國小學童後班級數	16	14	12	12	12
註：松林國小校舍最大容納量為一個年級 8 班。					

表 4-9 松林國小與山崎國小學區內未來 5 年人口數調查表

學年度	103 學年度	104 學年度	105 學年度	106 學年度	107 學年度
松林國小新生人數	326	262	209	203	217
山崎國小新生人數	190	148	120	136	159
人數合計	516	410	329	339	376
推估班級數	18	15	12	12	13
加入衍生國小學童後學生數	638	532	451	461	498
加入衍生國小學童後班級數	22	19	16	16	18
註：松林國小校舍最大容納量為一個年級 8 班，山崎國小校舍最大容納量為一個年級 9 班，兩校共可納 17 班 493 位學生。					

伍、公用設備、整地計畫及道路工程規劃

一、公用設備計畫

(一)電力系統計畫

1.設計規範

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

2.規劃原則

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

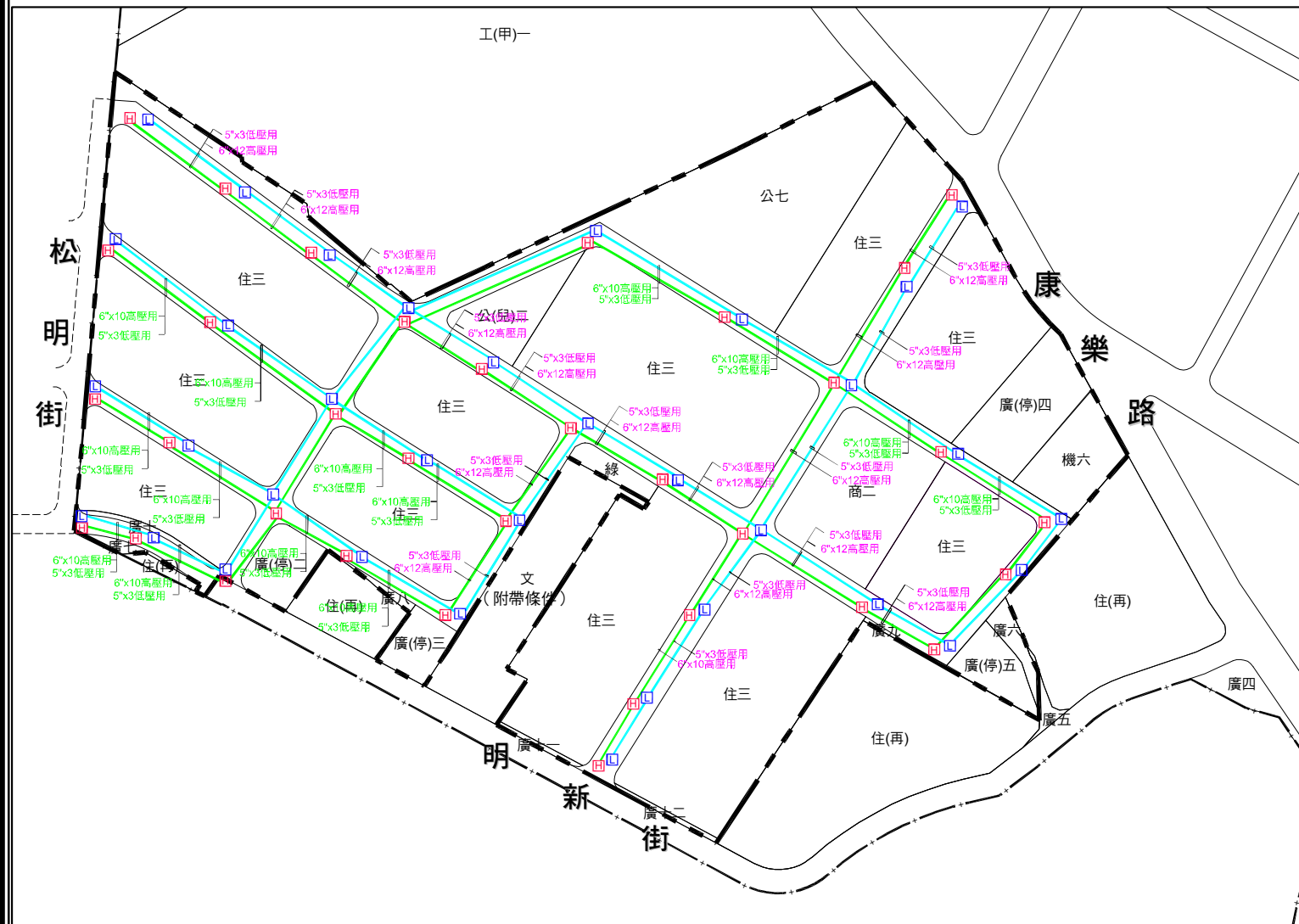
3.本計畫區需求電量

本計畫區內需使用電力之設施包括第三種住宅區、第二種商業區及各公共設施用地，合計總用電量約 5,447kW。

4.供電計畫

本計畫區之供電線路擬以地下配電方式設置為原則，以符合景觀之要求。並於適當地點提供臺灣電力公司使用之配電場，詳圖 4-7 所示。

5.實際電力系統計畫，應依未來工程設計核定內容為準。



圖例

--- 本計畫範圍

圖例	名稱	備註
	高壓人孔	依台電規定製作及埋設
	低壓人孔	依台電規定製作及埋設

圖4-7 電力設施配置示意圖

(二)電信系統計畫

1.設計規範

(1)國家通訊傳播委員會「建築物電信設備及空間設置使用管理規則」。

(2)國家通訊傳播委員會「建築物屋內外電信設備工程技術規範」。

2.規劃原則

(1)10 公尺以上道路需求幹管 3 吋 8 管。

(2)人孔選用形式：#4 人孔-9~15 管，#6 人孔-16 管(含)以上。

(3)人孔設置原則：兩人孔間距為 90~180 公尺。

(4)配線管路使用手孔配置，管徑 3 吋厚管，管數 8 管。

(5)手孔設置原則：兩手孔間距為 30~40 公尺。

(6)接戶管之管徑為 3 吋厚管，管數 8 管各沿道路兩側排列，並引至路邊，以免二次開挖路面。

3.本計畫區需求電話量

依據土地使用計畫估算各項電信線對數需求，本計畫區開發後電信線對數共需 3,130 對。

4.電信系統計畫

電信系統主要為電話網路管線及光纖網路，為保持景觀，本計畫之弱電管路均以地下管路方式埋設為原則，管線如暴露於公共主要路線上時，應加以美化處理，電信管路由臨康樂路一段之 15M 道路引進電信線路經本計畫區內連絡道路接至各用地，並設電信室及資訊網路機房。各棟電信配線箱及弱電配線箱再由本計畫區內管路連接，以提供各棟電信及網路需求，詳圖 4-8 所示。

5.實際電信系統計畫，應依未來工程設計核定內容為準。

圖4-8 電信設施配置示意圖

(三)廢棄物清運計畫

依計畫人口推估開發後每日產生之垃圾量，合計約 1.05 公噸。未來開發完成後將由新豐鄉公所協助清運。

二、整地計畫

(一)挖填整地規劃、設計原則及工程注意事項

1.挖填整地規劃原則及構想

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

2.整地規劃構想

依據上述整地原則，本計畫區整地規劃構想如下：

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

(二)挖、填方之區位及數量

1.挖填方區位之配置

本計畫區地勢平坦，地勢大致西南高東北低，整地工程土方以挖填平衡為原則，全區挖方面積約為 8,784 平方公尺，填方面積約為 50,402 平方公尺。整地後地形詳圖 4-9，挖填方區位詳圖 4-10。

2.挖填土石方數量

本計畫區整地工程所產生之開挖回填量，以 25 公尺為單位之方格法計算挖方數量約為 10,199 立方公尺，填方數量約為 49,898 立方公尺，滯洪沉砂池、污水處理廠及排水構造物挖方約為 8,659 立方公尺，另為減少未來第三種住宅區、第二種商業區開發時之二次挖方，故整地時將第三種住宅區及第二種商業區用地高程下挖至較道路高程低約 60 公分左右，預計挖方量約為 31,040 立方公尺土方量，綜上估算挖方量等於填方量，達到平衡。

(三)實際整地計畫，應依未來工程設計核定內容為準。

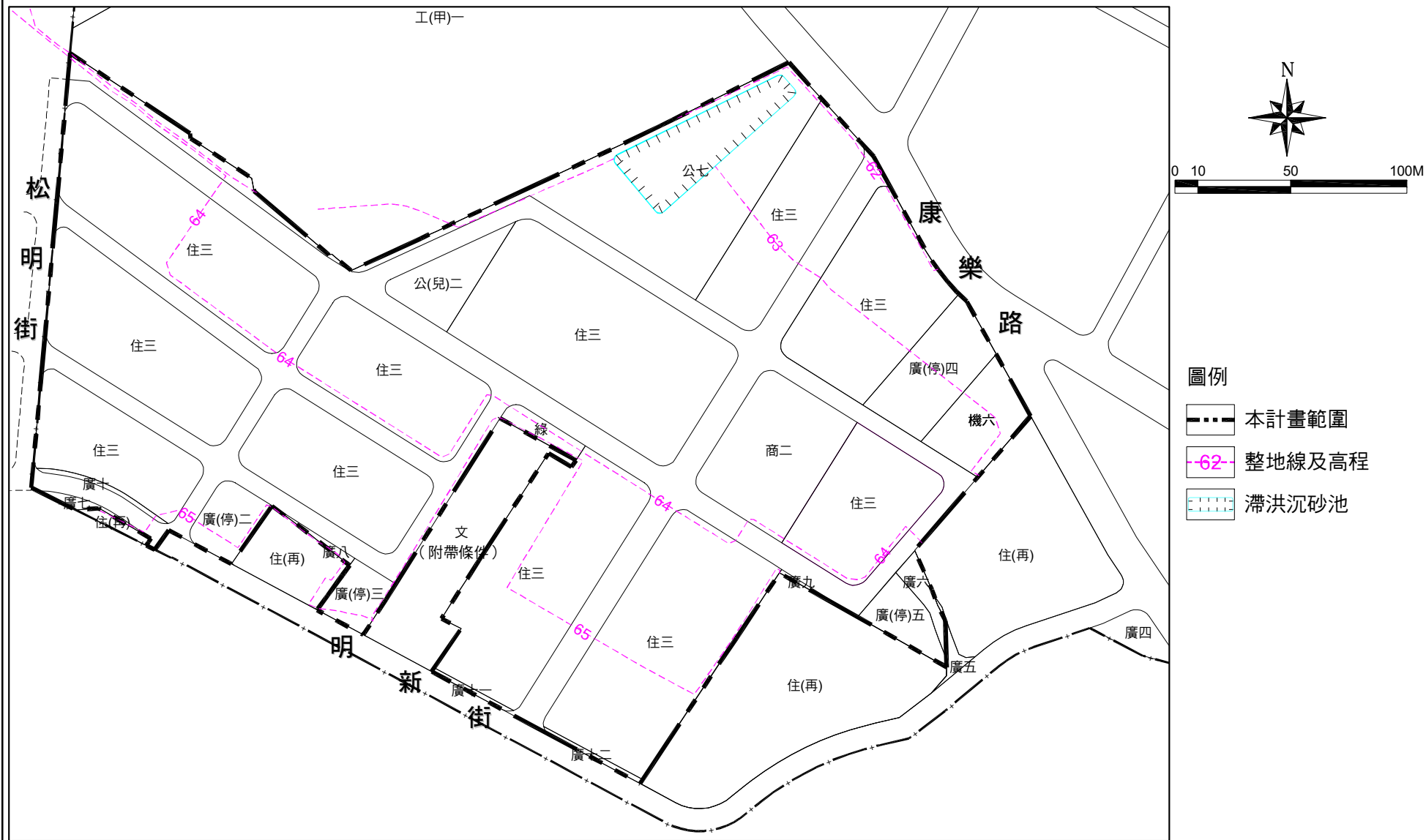


圖4-9 設計地形圖

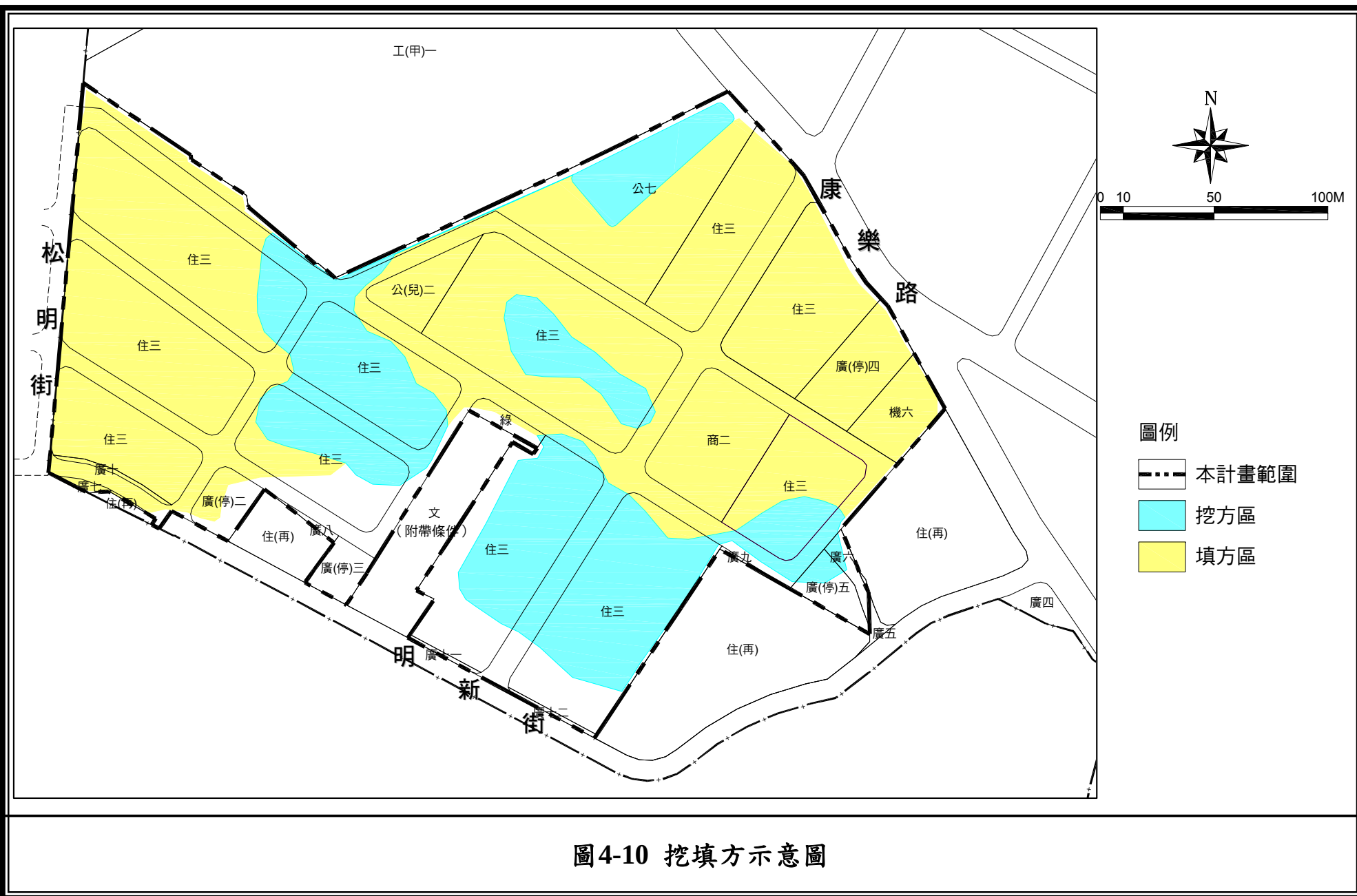


圖4-10 挖填方示意圖

三、道路工程規劃

(一)規劃設計標準

本計畫區道路以交通部 97 年 1 月頒布「公路路線設計規範」為規劃設計標準，設計標準如下表所示：

表 4-10 道路設計標準表

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

資料來源：交通部 100 年 4 月，「公路路線設計規範」。

(二)交叉路口設計準則

交叉路口設計準則乃參考前述相關規範，如下表所示。

表 4-11 交叉路口設計準則表

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

資料來源：交通部 100 年 4 月，「公路路線設計規範」。

(三)道路工程規劃

本計畫區內規劃之計畫道路寬度分為 12、10 及 8 公尺等，其道路工程規劃詳圖 4-11 所示，未來應依工程設計核定內容為準。

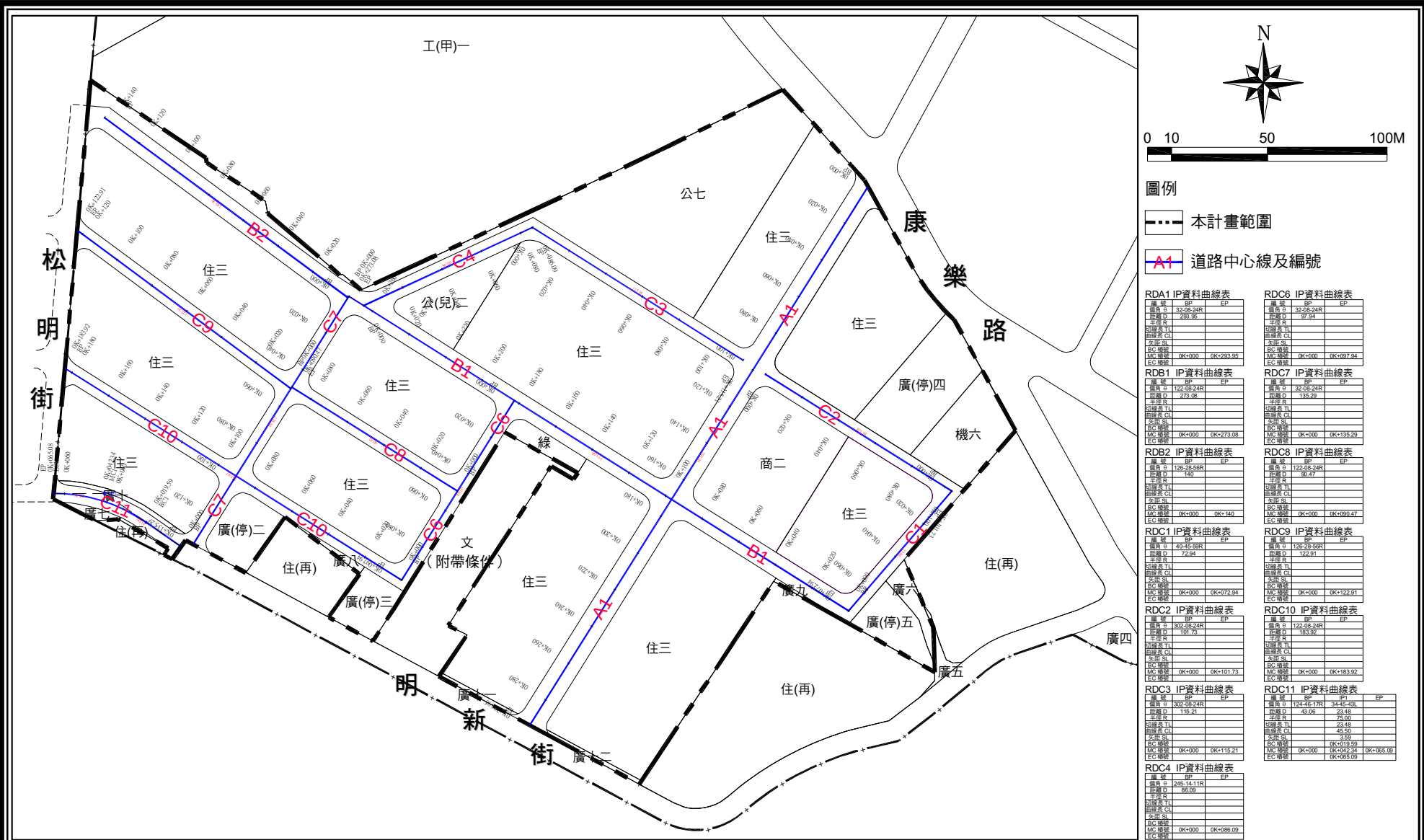


圖4-11 道路工程規劃示意圖

陸、上下水道系統規畫

一、自來水供水系統

(一)區外輸水路線

大新竹地區主要飲用水源由寶山水庫及寶山第二水庫供應，本計畫區周邊社區現階段供水主要來源為臺灣自來水股份有限公司第三區管理處之自來水系統供應，本計畫開發後平均日總需水量約 434CMD。

(二)區內供水規劃

本計畫區配水管線均沿道路佈設，如圖 4-11 所示，並預留用戶取水端制水閘，以利用戶未來申請接水事宜，未來應依工程設計核定內容為準。

二、排水系統

(一)雨水排放系統

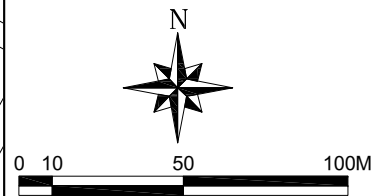
- 1.排水路徑：本計畫區排水系統主要依區內規劃之道路側邊設置，再排入滯洪沉砂池。
- 2.逕流量、長度、坡度及路徑編號：本計畫區排水系統主要分為五大排水幹線 dA01~dA05，分別收集各分區之逕流量，除排水幹線外並沿道路側設置排水支線 dB，排水支線 dB 收集各小區塊之逕流後排入排水主幹線，排水支線 dB 之水力計算採保守值以本計畫區內最大之區塊集水區作為計算依據，本計畫排水系統之逕流量、長度、坡度及路徑編號等排水溝資料如表 4-12。

表 4-12 排水溝斷面尺寸計算表

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

註：未來應依工程設計核定內容為準。

資料來源：本計畫整理。



圖例

 本計畫範圍

圖例	名稱
	制水栓
	消防栓

圖4-12 自來水系統配置示意圖

3.排水設施

整地後原地貌及地形勢必改變，原排水系統及逕流量亦會改變。為考慮整地後之排水問題，分別設置排水溝、過路暗溝及集水井等排水設施將地表逕流導入本計畫區下游滯洪沉砂池。詳圖 4-13 所示。

- (1) 排水溝：主要做為地表逕流收集、消能及排除之用，於本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(PA1)之用。
- (4) 過路暗溝：主要作為穿越道路下方用。
- (5) 實際雨水排水系統計畫，應依未來工程設計核定內容為準。

4.聯外水路檢討

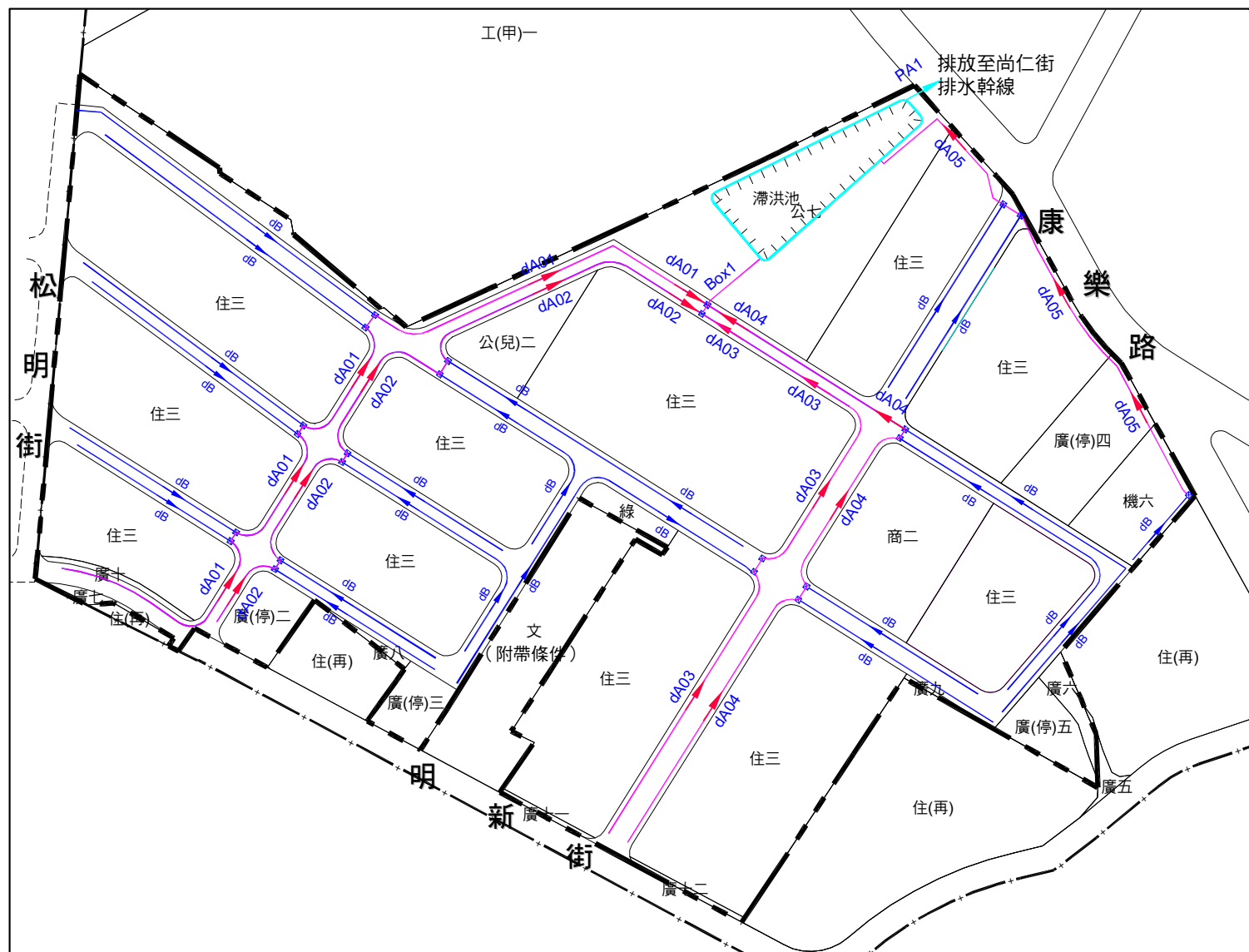
依新竹縣政府 101 年 7 月「新竹縣新豐鄉都市計畫區內雨水下水道系統重新檢討規劃總結報告書」相關內容。核算本計畫區外排水路確能承容開發後之逕流量。詳圖 4-13 所示。

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

表 4-13 開發後聯外水路承容量檢核表

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

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



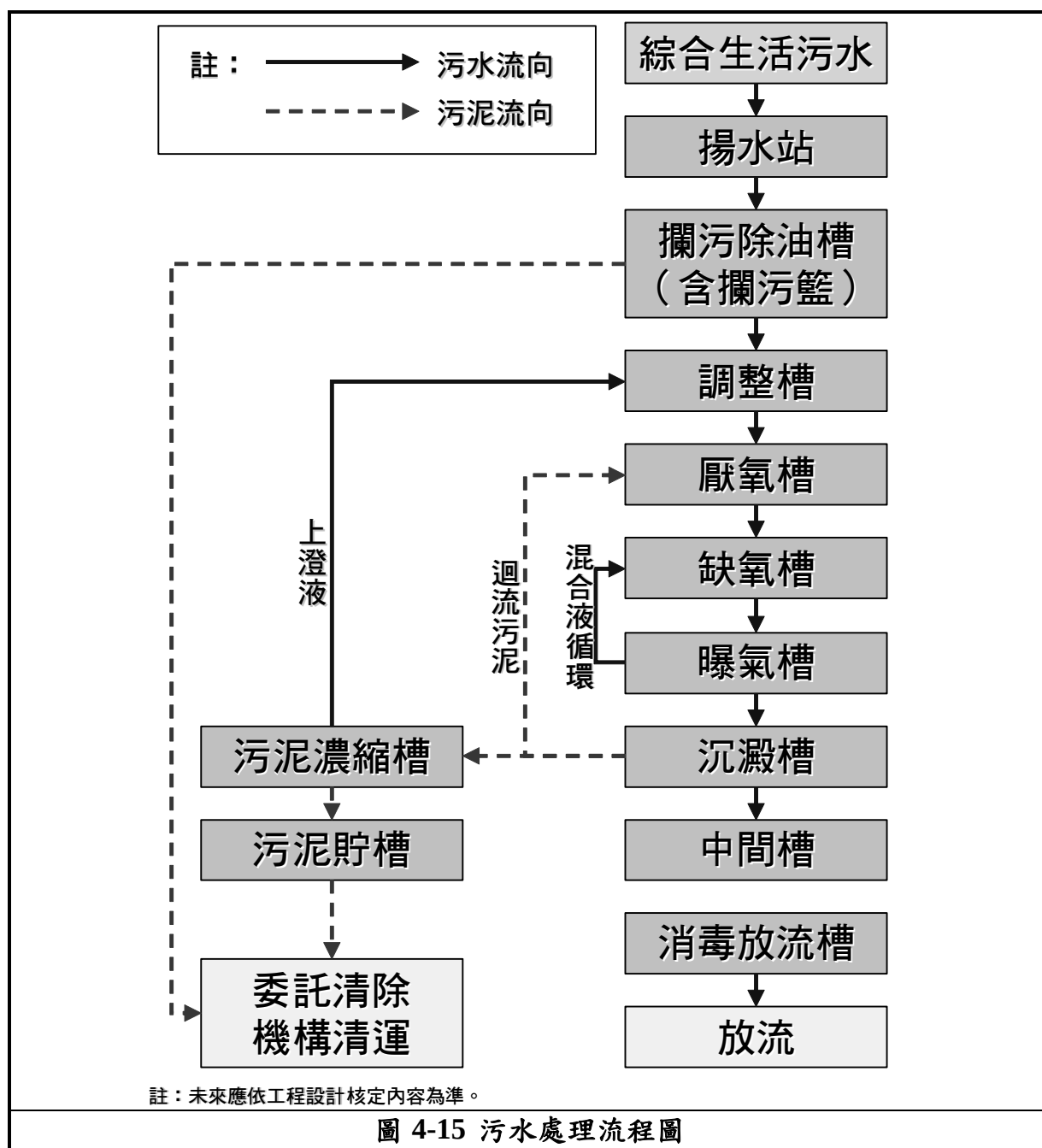
圖例

- 本計畫範圍
- 滯洪沉砂池
- 排水幹線、方向、編號
- 排水支線、方向

圖4-13 雨水排水系統規劃示意圖

(二) 污水處理系統

1. 污水量推估：依本計畫目標年人口推估每日最大污水量為 411CMD，據以設計污水處理設施容量。
2. 放流水標準：應符合行政院衛生署頒布之放流水標準法令。
3. 污水處理流程：詳圖 4-15。



4.污水處理設施位置

本計畫之污水處理設施配合本計畫區地勢，設置於北側地勢相對低點，生活污水收集系統規劃以雨、污水分流方式為主，並配合匯流管線、人孔陰井及中繼池揚水站，以使污水順利收集至污水處理廠，如圖 4-16 所示。有關污水處理設施與周邊住宅區間留設之緩衝空間，係為減低污水處理設施之鄰避性影響，如圖 4-17 所示。

5.污水系統策略說明

有關本計畫區污水系統短期、中長期策略，說明如下，詳圖 4-18 所示：

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

6.公共下水道興建後水理分析

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

7.污水系統規劃

本計畫區整體污水系統規劃詳圖 4-16 所示。

8.實際污水系統規劃，應依未來工程設計核定內容為準。

表 4-14 本計畫公共下水道興建完成後水力分析表

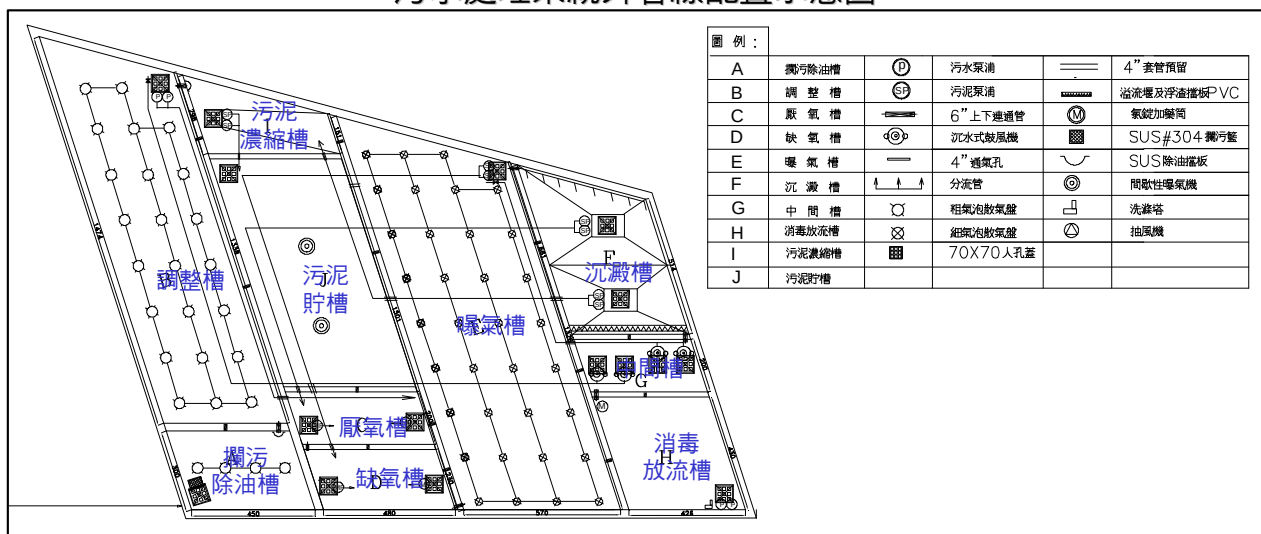
陰井編號	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	#1	#2	#3	B1
陰井之流向	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	#1	#2	#3	既設 污水 人孔 D2	B2
陰井高度(M)	1.60	1.50	1.40	2.25	2.15	2.51	2.90	3.34	3.44	3.14	3.04	1.40
地面高程(M)	65.50	65.00	64.50	64.00	63.50	63.50	63.50	63.50	63.20	62.50	62.00	64.00
進管管底高程(M)	-	63.50	63.10	62.70	61.35	61.04	60.60	60.21	59.76	59.36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

註：未來應依工程設計核定內容為準。

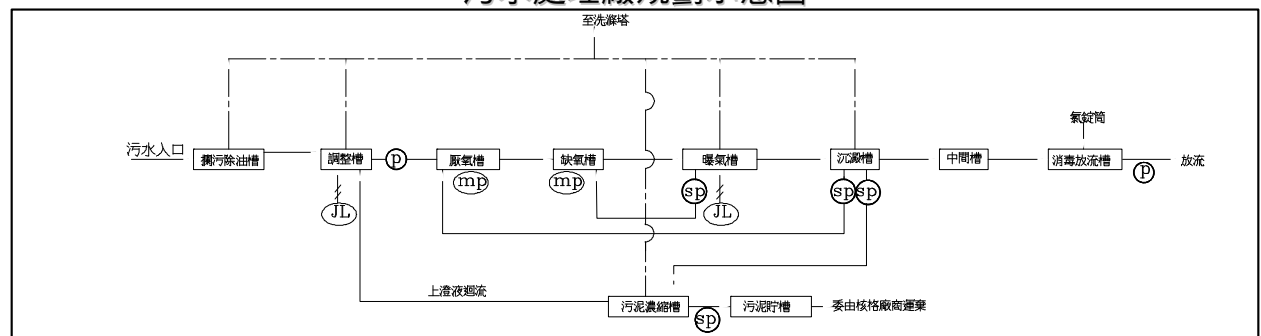
資料來源：本計畫整理。



污水處理系統外管線配置示意圖



污水處理廠規劃示意圖



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

污水處理程序示意圖

圖4-16 污水系統規劃示意圖



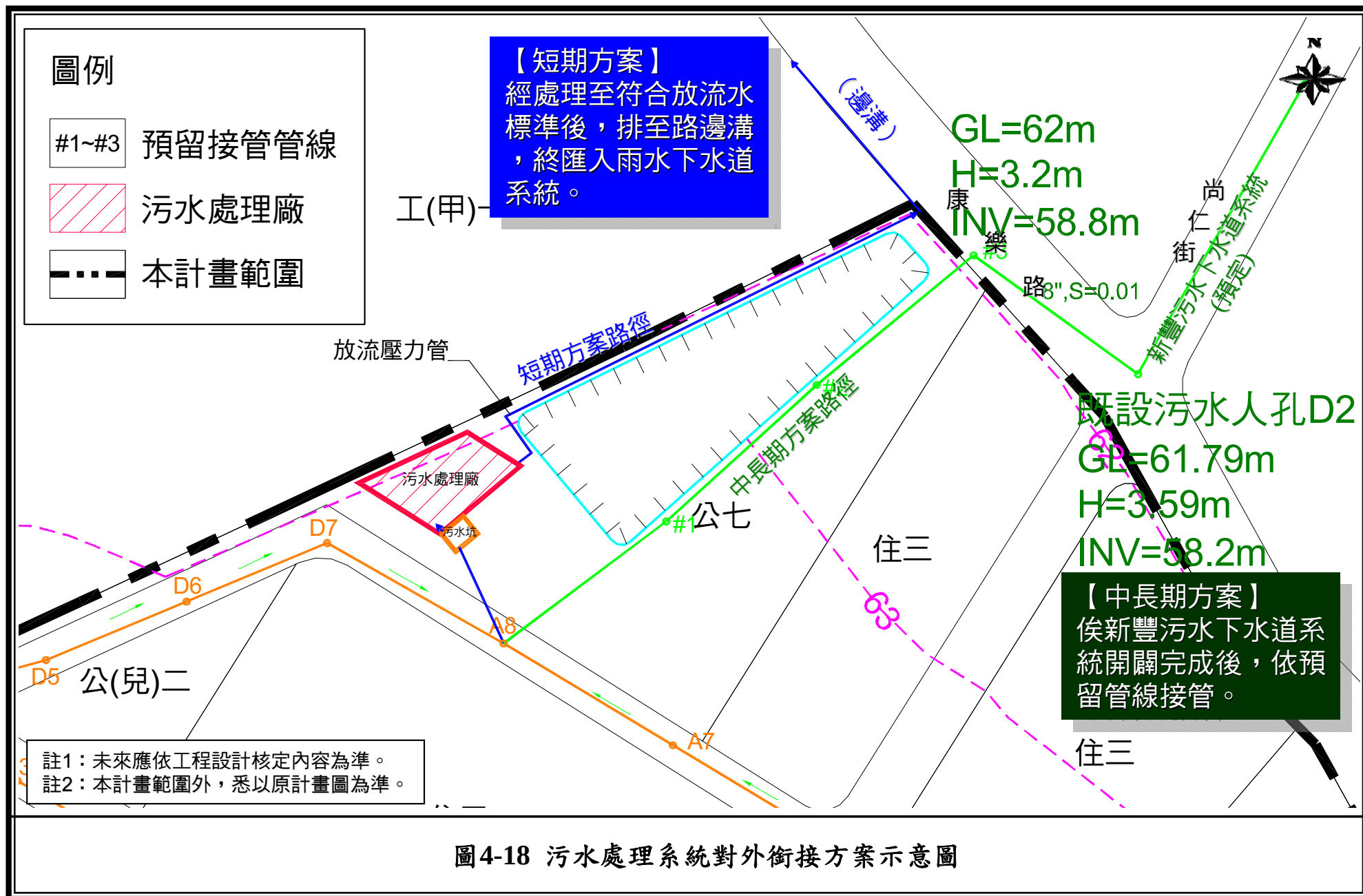


圖4-18 污水處理系統對外銜接方案示意圖

柒、生態都市規劃原則

一、雨水下滲規劃設計原則

配合相關之管制(土地使用管制、都市設計原則)，規定建築基地之最小綠化比例、地下室開發等規定，以提升雨水下滲之功能。

二、地區人行步道建置原則

- (一)本計畫區內 12M 計畫道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於 1.5 公尺。
- (二)其餘人行空間藉由建築退縮予以串聯本計畫區劃設之開放空間系統。

三、地區風貌發展及管制原則

- (一)就公共開放空間而言，包含兩個不同之性質，屬於計畫區邊界空間之地區，應藉由複層植栽來提升景觀緩衝之功能；屬於計畫區核心、街道沿線、節點功能之開放空間則應藉由景觀喬木的佈設來建構視覺自明性意象。
- (二)就道路系統而言，本計畫區內 12M 計畫道路應於路權內預留植栽帶，並於其內佈設景觀植栽，從而強化計畫區主軸道路之意象。
- (三)就建築基地景觀意象而言，建築物臨接或面向公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、綠地用地部分，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應採適當之遮蔽處理與設計。以及建築物屋頂之各項設施，如水塔等，須於建築設計中加以隱藏包圍，不得外露。

捌、開放空間系統

本計畫開放空間佈設多沿四周環狀分布，並藉由本計畫區 58 號道路(12M)作為景觀主軸，以景觀喬木植栽營造具舒適景觀意象之人行空間；並配合 59 號道路(10M)、63 號道路(8M)、64 號道路(8M)等開放空間主軸，串聯各開放空間節點，架構本計畫區整體開放空間，期能藉由開放空間節點加強視覺穿透性，使開放空間兼具景觀舒適性及休憩功能，如圖 4-19 所示。

本計畫區臨接周邊分區者，大多規劃為公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地作為開放空間，或以廣場用地、道路用地作為通行及緩衝空間。配合本計畫區之第三種住宅區、第二種商業區及南側住宅區(再發展區)、文教區(供私立明新科技大學使用)相關建築退縮規定，形塑良好生活空間，本計畫相關管制規定之原則詳土地使用分區管制要點。



圖4-19 開放空間構想示意圖

玖、交通系統計畫

一、道路系統

本計畫區面積 8.1576 公頃，規劃以 58 號道路(12M)、59 號道路(10M)為主要動線，於北側與南側分別銜接康樂路及明新街，另規劃多條 8M 道路組成次要道路網銜接各主要道路動線與區內外各街廓，以此架構區內主次要路網動線，詳圖 4-20 所示。西側農村社區重劃區仍以德日路與明新街為主要對外聯繫動線，詳圖 4-21 所示。

表 4-15 道路編號明細表

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

二、交通影響分析

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

(一)路段服務水準

本計畫區周邊主要幹道目標年之服務水準分析如表 4-16，分析結果顯示，各主要幹道於開發前後之尖峰時段服務水準大致維持相同水準，皆維持 D 級以上之正常水準。

(二)路口服務水準

本計畫區周邊重要路口目標年服務水準分析如表 4-17，分析結果顯示，康樂路/康泰路口於目標年有無本計畫區及周邊各整體開發區開發情境皆為 B 級之正常行車水準，而新興路/康樂路口則以昏峰時段之服務水準則較為不佳，目標年無論有無相關開發案之情境，服務水準皆達到 E 級之標準。



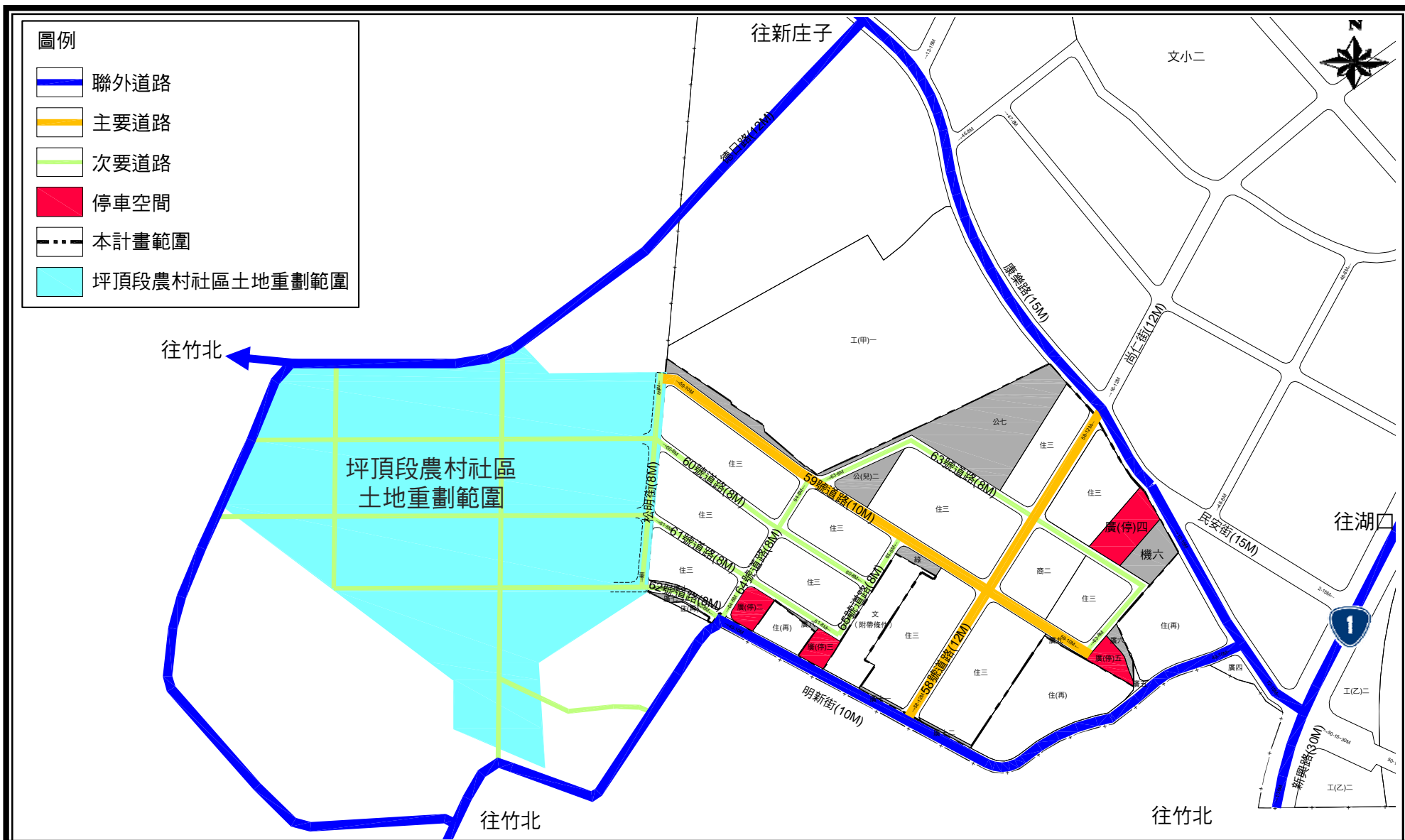


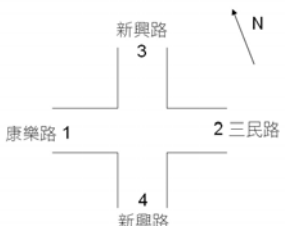
圖4-21 西側農村社區土地重劃範圍交通系統示意圖

表 4-16 周邊主要道路目標年服務水準分析表

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

資料來源：本計畫分析。

表 4-17 周邊主要路口目標年服務水準分析表

路口	時段	方向	本計畫未開發		本計畫開發後			
			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/康樂路口 	晨峰 時段	1	36.77	36.51	C	45.49	45.47	D
		2	47.13			61.25		
		3	35.47			36.36		
		4	30.99			40.38		
	昏峰 時段	1	39.56	65.46	E	39.98	76.63	E
		2	102.23			126.34		
		3	46.31			48.53		
		4	49.45			58.93		
康樂路/康泰路口 	晨峰 時段	1	13.02	15.80	B	24.46	20.70	B
		2	5.25			6.37		
		3	32.72			32.72		
	昏峰 時段	1	5.27	17.53	B	6.07	23.74	B
		2	26.79			40.04		
		3	18.57			18.57		

資料來源：本計畫分析。

三、交通改善策略

(一)強化大眾運輸服務效能，提升大眾運輸使用率

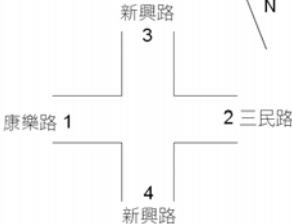
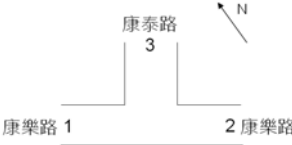
強化新豐地區以及湖口-新豐-竹北-新竹運輸走廊之大眾運輸服務品質與容量，吸引民眾以大眾運輸系統取代私運具旅次，紓緩尖峰時段之交通壓力。本計畫衍生旅次之大眾運輸使用比以新竹縣現況 8.9%計，若在大眾運輸服務品質效率提升，目標年得以成長至 12%之情境下，周邊路段與路口服務水準之變化如表 4-18 與表 4-19 所示，部分路口服務水準將有些許提升。

表 4-18 開發後衍生旅次大眾運輸使用比提升情境周邊主要道路服務水準分析表

道路	路段	方向	未有交通改善情境						交通改善情境					
			晨峰時段			昏峰時段			晨峰時段			昏峰時段		
			交通流量 (PCU)	平均旅行速率 (km/hr)	服務水準	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	2,121	27.04	C	1,109	34.66	B	2,114	27.37	C	1,108	34.66	B
		南向	1,023	33.21	B	1,032	31.99	B	1,020	33.23	B	1,026	32.04	B
	新豐車站-新豐鄉界	北向	1,164	29.67	C	1,114	26.54	C	1,157	29.73	C	1,113	26.55	C
		南向	1,233	24.13	D	1,200	24.85	D	1,230	24.14	D	1,194	24.90	D
康樂路	台 1 線-德日路	東向	1,472	20.01	D	1,070	21.20	D	1,466	20.08	D	1,067	21.21	D
		西向	914	34.23	B	931	32.05	B	910	34.23	B	927	32.05	B

資料來源：本計畫分析。

表 4-19 開發後衍生旅次大眾運輸使用比提升情境周邊主要路口服務水準分析表

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

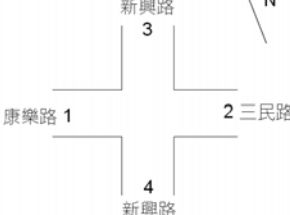
資料來源：本計畫分析。

(二)調整路口號誌時制，提升路口服務績效

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

準之情況下，調整使其最佳化，而在調整後之最佳化號誌時制計畫之情境下，目標年該路口服務水準可由不良之 E 級略提升至正常之 D 級水準，詳表 4-20 所示。

表 4-20 開發後號誌時制調整前後情境周邊主要路口服務水準分析表

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

資料來源：本計畫分析。

四、停車設施檢討

依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，本計畫應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之 20% 設置足夠之公共停車場。在滿足 20% 停車需求之情境條件下，本計畫區之最低公共停車位數應達 103 席，空間面積計約 0.3090 公頃。本計畫規劃有 4 處停車空間，總面積達 0.3880 公頃，計可提供 127 席停車位，如圖 4-20 所示，可滿足停車需求，各停車設施分別說明如后。

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

拾、防救災計畫

一、防(救)災據點

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

二、防(救)災路線

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

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



拾壹、土地使用分區管制要點

一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

二、第三種住宅區內 2 樓以上樓高不得大於 4.2 公尺。另為保護住宅區居住環境，第三種住宅區內禁止地磅業設置使用。其最大建蔽率、最大容積率依下列規定：

(一)最大建蔽率 50%。

(二)最大容積率 200%。且不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。

三、第二種商業區其土地使建築物之使用應符合「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之規定辦理，且為維護居住環境之寧靜、安全及衛生，禁止申請設置資訊休閒業，其建築物 1 樓禁止供住宅使用。最大建蔽率、最大容積率依下列規定：

(一)最大建蔽率 50%

(二)最大容積率 200%。且不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。

四、機關用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。

五、第三種住宅區、第二種商業區應依下列規定留設停車空間：

(一)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，每一住宅單元(住戶)至少應設置一路外汽車停車位，且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。

(二)申請非供住宅使用或作商業使用時部份

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。

(三)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。

六、公共設施多目標使用規定：

(一)公園用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 5%。其依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請使用時，以下水道系統相關設施、滯洪設施等所需之必要設施為限。

(二)其餘公共設施用地均不得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。

七、建築基地退縮規定：

(一)第三種住宅區、第二種商業區、機關用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地應自道路(含廣場)境界線至少退縮 5 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。

(二)第三種住宅區、機關用地臨接公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、綠地用地之建築物，應自該公共設施用地境界線至少退縮 2 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化，其餘詳建築退縮規定示意圖所示。

(三)第三種住宅區、機關用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地臨計畫區外之可建築土地，應自計畫區邊界線至少退縮 2 公尺建築。

八、第三種住宅區、第二種商業區應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。公共設施(除道路用地外)開闢興築前，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得施工。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。

九、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、都市設計原則，對於申請建築開發案件進行審議，必要時得依前開土地使用分區管制要點及都市設計原則之精神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。

十、建築基地如有地下室開挖之必要者，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。

十一、建築基地內所留設法定空地應植栽綠化，其綠化比例應達 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。且公園用地、公園兼兒童遊樂場用地及綠地用地，施工時應依內政部函頒「都市公園綠地各主要出入口無障礙設施設置原則」辦理。

十二、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。



圖4-23 建築退縮規定示意圖

拾貳、都市設計原則

一、公共開放空間設計原則

- (一)本計畫區除道路用地及廣場兼停車場用地必要出入動線外，其餘公共設施用地之主要鋪面應採用透水鋪面等保水設計，且鋪面造型與色彩應加以變化排列。
- (二)建築基地(含機關用地)依土地使用分區管制要點所應退縮部分，應與相鄰之計畫道路設施帶、公共設施用地、建築物出入口、同街廓其他建築基地之退縮部分達成良好聯繫為原則。
- (三)本計畫區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順接處理。

二、交通運輸系統、人行空間或步道系統設計原則

- (一)本計畫區內 12M 計畫道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於 1.5 公尺。
- (二)其餘人行空間藉由建築退縮予以串聯本計畫區劃設之開放空間系統。

三、圍牆設置原則

- (一)本計畫區指定建築退縮部分不得設置圍牆。
- (二)本計畫區建築基地(含機關用地)除前款規定外之其他部分得設置圍牆，如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45 公分，且圍牆總高度不得大於 1.5 公尺，圍牆採綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於 1.5 公尺。

四、建築量體、公共設施及公用設備設計原則

- (一)第三種住宅區、第二種商業區建築物高度以不得大於 30 公尺為原則。
- (二)公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。
- (三)本計畫區應依消防法設置消防設施。

五、環境保護設施配置原則

本計畫區主要環境保護設施為污水處理設施，未來依實際需要設置於公園用地，且應利用景觀植栽與緩衝綠地空間的留設來避免視覺景觀的影響。

六、綠化植栽及景觀設計原則

(一)公共設施景觀意象

1. 就公共開放空間而言，包含兩個不同之性質，屬於計畫區邊界空間之地區，應藉由複層植栽來提升景觀緩衝之功能；屬於計畫區核心、街道沿線、節點功能之開放空間則應藉由景觀喬木的佈設來建構視覺自明性意象。
2. 就道路系統而言，本計畫區內 12M 計畫道路應於路權內預留植栽帶，並於其內佈設景觀植栽，從而強化計畫區主軸道路之意象。

(二)建築基地景觀意象建築基地(含機關用地)內之法定空地應留設二分之一以上之植栽綠化面積為原則，以提升整體建築基地景觀視覺品質，並就建築綠化及建築配置之景觀設計原則分述如下：

1. 建築物臨接或面向公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、綠地用地部分，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應採適當之遮蔽處理與設計。
2. 建築物屋頂之各項設施，如水塔等，須於建築設計中加以隱藏包圍，不得外露。

拾參、其他

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

第五章 事業及財務計畫

壹、開發方式

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

貳、公共設施用地及代用地

一、公共設施用地

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

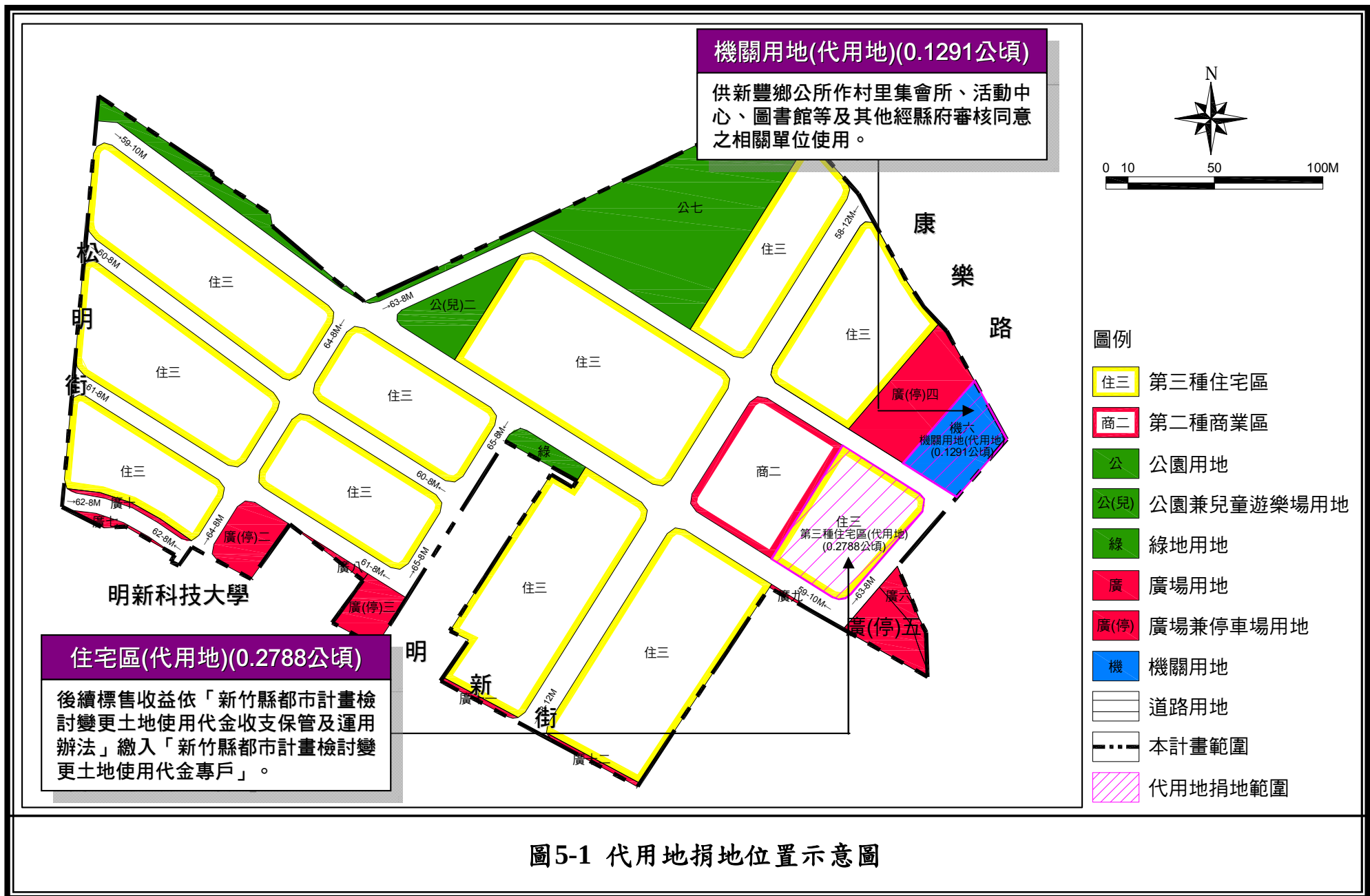
前開公共設施用地，應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 41 點之規定捐贈予新竹縣政府；至於公共設施用地管理機關，依市地重劃實施辦法第 50 條規定，為各該公共設施主管機關。本計畫開發完成後各公共設施移交接管之管理機關，由業務單位另外邀集相關單位研商。

二、代用地

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

(一)代用地面積及未來使用計畫

1. 機關用地(機六)：劃設面積 0.1291 公頃，供新豐鄉公所作村里集會所、活動中心、圖書館等及其他經縣府審核同意之相關單位使用。
2. 第三種住宅區(代用地)：劃設面積 0.2788 公頃，後續標售收益依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」繳入「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶」。後續可依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」規定，挹注本計畫機關用地開闢經費。



(二)代用地區位

配合本計畫機關用地(機六)未來使用機能，規劃機關用地(機六)面臨康樂路以及本計畫劃設之 8M 計畫道路，並配合鄰近劃設之 2 處廣場兼停車場用地(廣(停)四、廣(停)五)，形塑交通便捷及良好之停車服務。第三種住宅區(代用地)捐地位置，符合本府財政處有關住宅區代用地捐地位置，應考量地形較完整、三面臨路及鄰近公共設施較多之要件，亦配合劃設於鄰近機關用地之區位，公有土地集中配置，有利縣政府未來彈性運用。

參、事業及財務計畫

一、實施進度

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

二、經費預估

(一)重劃費用

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

表 5-1 重劃業務費用估算表

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

資料來源：本計畫整理。

(二)工程費用

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

2. 污水處理設備及外管線工程費用：估計約需 1,200 萬元。

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

4. 上述工程費用合計為 12,305 萬元。

(三) 貸款利息

以年利率 3%、貸款 3 年估算，約為 1,292 萬元。

(四) 市地重劃開發總費用估算結果

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

表 5-2 市地重劃開發總費用估算表

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

註：市地重劃開發總費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。

表 5-3 事業及財務計畫表

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

註：表內實施進度及經費得由申請人視實際狀況酌予調整。

肆、重劃負擔及代用地負擔

一、重劃總平均負擔比率估算

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

(一)預估公共設施用地平均負擔比例

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

(二)預估費用負擔平均負擔比率

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

(三)預估土地所有權人平均重劃負擔比率

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

二、代用地負擔比率估算

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

核同意之相關單位使用；其餘第三種住宅區(代用地)(0.2788 公頃)後續標售收益依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」繳入「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金專戶」。

三、合計(重劃負擔及代用地負擔)

本計畫重劃負擔及代用地負擔合計：

重劃負擔(含公共設施用地負擔及費用負擔) + 代用地負擔

= 50.00% + 5.00%

= 55.00%

擬定新豐(山崎地區)都市計畫(部分農業區為第三種住宅區、第二種商業區、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)細部計畫案

(依新竹縣都市計畫委員會第 283 次會議決議補辦公開展覽)

業務承辦 人 員	
業務單位 主 管	

擬定機關：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