

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、兒童遊樂場
用地、綠地用地、停車場用地、道路用地) 書

變更機關：新竹縣政府
申請單位：冠筑開發有限公司

中華民國 105 年 12 月

新竹縣變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更新豐（山崎地區）都市計畫(部分農業區為住宅區、商業區、機關用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、道路用地)案	
變更都市計畫法令依據	1.都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款 2.都市計畫農業區變更使用審議規範	
變更都市計畫機關	新竹縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關或土地關係人姓名	冠筑開發有限公司	
本案公開展覽	公開展覽	
起迄日期	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	縣(市)級	
	內政部	

目 錄

第一章 緒論.....	1-1
第一節 計畫緣起及目的	1-1
第二節 法令依據.....	1-3
第三節 計畫位置與範圍	1-7
第二章 現行新豐（山崎地區）都市計畫概要	2-1
第一節 發布實施經過	2-1
第二節 現行都市計畫概要	2-2
第三章 上位及相關建設計畫	3-1
第一節 上位計畫.....	3-1
第二節 相關建設計畫	3-6
第四章 發展現況分析與預測	4-1
第一節 自然環境分析	4-1
第二節 環境敏感區分析	4-19
第三節 社會經濟環境分析	4-22
第四節 實質環境分析	4-28
第五節 發展預測分析	4-36
第五章 變更理由與內容	5-1
第一節 變更理由.....	5-1
第二節 變更內容.....	5-3
第六章 實質計畫.....	6-1
第一節 規劃原則.....	6-1
第二節 計畫年期與計畫人口	6-3
第三節 土地使用計畫	6-4
第四節 公用設備計畫	6-17
第五節 交通系統計畫	6-32
第六節 建築計畫.....	6-37
第七節 開放空間計畫	6-40
第八節 都市防災計畫	6-42

第七章	開發方式、實施進度及經費	7-1
第一節	開發方式.....	7-1
第二節	公共設施用地及代用地	7-1
第三節	實施進度及經費	7-2
第八章	細部計畫指導原則	8-1
第一節	土地使用強度	8-1
第二節	停車空間.....	8-1
第三節	隔離綠帶及退縮規定	8-1
第四節	公共設施及公用設備	8-4
第五節	都市設計原則	8-4
第九章	社區經營管理計畫	9-1
第一節	執行策略.....	9-1
第二節	社區住戶管理委員會輔導成立計畫	9-2
第三節	社區公共及公用設施管理維護計畫	9-3
第四節	社區管理維護基金提撥及支用計畫	9-4
第五節	社區管理及清潔人員設置計畫	9-5

附 錄

- 附錄一、都市計畫農業區變更使用審議規範及本計畫辦理情形對照表
- 附錄二、建築計畫
- 附錄三、環境調查分析報告-地質鑽探分析報告
- 附錄四、環境調查分析報告-土壤及地下水調查報告
- 附錄五、環境調查分析報告-交通流量監測報告

附 件

- 附件一、新豐鄉公所代用地需求函文及個案變更核准函文
- 附件二、土地所有權人變更同意書
- 附件三、地籍圖謄本及土地登記簿謄本
- 附件四、土地使用分區證明書
- 附件五、環境敏感區查詢函覆文件
- 附件六、電力、電信、自來水同意供應文件及廢棄物清運同意函
- 附件七、申請人及規劃單位公司登記證明書
- 附件八、水土保持技師簽證

圖目錄

圖 1-3-1	計畫位置示意圖	1-9
圖 1-3-2	計畫範圍示意圖	1-10
圖 1-3-3	計畫區套繪地籍示意圖	1-11
圖 2-2-1	現行新豐（山崎地區）都市計畫土地使用計畫示意圖	2-4
圖 3-1-1	新竹科學城計畫構想示意圖	3-5
圖 3-2-1	相關建設計畫位置示意圖	3-9
圖 4-1-1	坡度分析圖	4-3
圖 4-1-2	區域地質圖	4-4
圖 4-1-3	鑽孔位置示意圖	4-6
圖 4-1-4	鑽孔柱狀圖	4-7
圖 4-1-5	土壤及地下水檢測採樣位置示意圖	4-8
圖 4-1-6	新豐溪流域示意圖	4-10
圖 4-1-7	環境水系圖	4-11
圖 4-1-8	計畫區周邊淹水潛勢示意圖	4-12
圖 4-4-1	計畫區周邊地區土地使用現況照片圖	4-29
圖 4-4-2	計畫區土地使用現況照片圖	4-30
圖 4-4-3	計畫區周邊道路系統示意圖	4-33
圖 4-4-4	計畫區周邊服務設施位置示意圖	4-35
圖 5-2-1	變更內容示意圖	5-5
圖 6-3-1	計畫區土地使用計畫圖	6-7
圖 6-3-2	代用地劃設區位及交通動線示意圖	6-9
圖 6-4-1	計畫區電力電信系統示意圖	6-19
圖 6-4-2	計畫區供水系統示意圖	6-21
圖 6-4-3	計畫區排水系統規劃示意圖	6-28
圖 6-4-4	計畫區污水處理流程圖	6-30
圖 6-4-5	計畫區污水系統示意圖	6-31
圖 6-5-1	計畫區道路系統規劃與停車設施位置示意圖	6-36
圖 6-6-1	計畫區建築配置計畫模擬示意圖	6-39
圖 6-7-1	計畫區開放空間系統示意圖	6-41
圖 6-8-1	計畫區都市防災系統示意圖	6-44
圖 8-3-1	計畫區退縮規定示意圖	8-3

表目錄

表 1-3-1	土地清冊表.....	1-8
表 2-1-1	新豐（山崎地區）都市計畫歷次通盤檢討、個案變更一覽表 ...	2-1
表 2-2-1	現行新豐（山崎地區）都市計畫土地使用計畫面積表	2-3
表 4-1-1	各級坡分布面積表.....	4-2
表 4-1-2	土壤特性綜合表.....	4-5
表 4-1-3	計畫區土壤監測結果分析表.....	4-9
表 4-1-4	計畫區地下水監測結果分析表.....	4-9
表 4-1-5	新竹站年平均雨量統計表.....	4-13
表 4-1-6	曼寧粗糙係數表.....	4-16
表 4-1-7	渠道出水高設計表.....	4-16
表 4-1-8	歷年颱風對新豐鄉造成之災害情形彙整表.....	4-17
表 4-2-1	計畫區環境敏感地查詢結果彙整表.....	4-19
表 4-3-1	新豐（山崎地區）都市計畫區近 10 年人口發展狀況統計表 ...	4-22
表 4-3-2	新豐鄉與新竹縣年齡別人口結構表.....	4-23
表 4-3-3	新竹縣近 10 年各級產業人口分析表.....	4-24
表 4-3-4	100 年工商及服務業場所單位從業員工數統計表	4-26
表 4-3-5	營運中之工廠家數統計表.....	4-27
表 4-4-1	計畫範圍內之土地使用現況面積表.....	4-28
表 4-4-2	計畫區主要聯外道路幾何特性現況表.....	4-31
表 4-4-3	計畫區相關道路現況交通量調查結果分析表.....	4-32
表 4-5-1	以新豐鄉預測人口分派至都市計畫區之人口推估表	4-36
表 4-5-2	都市計畫區人口預測推估表.....	4-37
表 4-5-3	現行新豐（山崎地區）都市計畫住宅區供給量檢算表	4-38
表 5-2-1	變更內容明細表.....	5-4
表 5-2-2	變更前後土地使用面積對照表.....	5-6
表 6-3-1	土地使用計畫表.....	6-6
表 6-3-2	公共設施及代用地之劃設檢討分析表.....	6-12
表 6-3-3	新豐(山崎地區)都市計畫區整體學校用地檢討表.....	6-13
表 6-3-4	松林國小學區內學生數推估表.....	6-15

表 6-3-5	松林國小與山崎國小學區內學生數推估表.....	6-15
表 6-3-6	忠孝國中學區內學生數推估表.....	6-16
表 6-4-1	總用水量推估表.....	6-20
表 6-4-2	開發前後集水區逕流量估算表.....	6-22
表 6-4-3	滯洪沉砂池設計表.....	6-24
表 6-4-4	滯洪沉砂池放流管檢算表.....	6-25
表 6-4-5	排水溝尺寸檢算表.....	6-27
表 6-4-6	污水處理設施設計水質表.....	6-29
表 6-5-1	計畫區之道路編號明細表.....	6-32
表 6-5-2	計畫區尖峰小時交通衍生量推估係數表.....	6-34
表 6-5-3	計畫區開發後周邊道路交通量預測分析表.....	6-34
表 7-3-1	開發經費預估表.....	7-3
表 7-3-2	實施進度及經費表.....	7-3

第一章 緒論

第一節 計畫緣起及目的

本計畫區位於新竹縣，座落於竹北市、湖口鄉與新豐鄉交接處，係屬新豐（山崎地區）都市計畫範圍。新竹縣自民國 60 年代發展迄今，因位處桃竹苗地緣優勢，新竹工業區及新竹科學園區之發展，以及周邊學術研究單位支援協力下，促使新竹縣具備完整的產業發展環境及空間。新竹縣擁有科學園區、縣治特區、高鐵特定區、生物醫學園區、相關學術研究機構、便捷交通等優勢條件，目前已建構成為北部區域成長核心之一。

新豐鄉區位鄰近新竹工業區、台元科技園區、新竹科學園區、生物醫學園區、綠能園區等產業基地，加上開發中的鳳山工業區，具有穩定之產業環境；省道、鐵路及高速公路之經過，使其交通網絡通達便利。周邊產業基地提供大量之就業機會，加上便捷之生活機能條件，使新豐鄉近 10 年之人口持續呈現正成長趨勢，本計畫區所屬之新豐（山崎地區）都市計畫區，人口成長率更是高於新豐鄉及新竹縣。

新豐鄉於「新竹縣綜合發展計畫」中被指派為「竹北—湖口—新豐發展軸」，其發展定位為：傳統農漁村轉型再發展典範、桃竹苗海岸線上之休閒節點，及縱貫產業發展軸上的新興科技發展支援基地；於「新竹科學城發展計畫」中，新豐鄉係屬提供居住及產業活動之「生活帶」。相關上位計畫對於新豐鄉之指導，皆為竹北地區產業發展之生活備援基地。

新豐(山崎地區)都市計畫第三次通盤檢討亦為因應新豐鄉及都市計畫區人口成長，居住空間需求增加，而現行都市計畫區可建築土地發展趨近飽和，於考量都市計畫區整體發展潛力與區位優勢後，檢討農業區變更使用之指導原則，並訂定住宅區及商業區之發展上限，得由申請人依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」提出農業區變更計畫。

本計畫區位於新豐（山崎地區）都市計畫區西南側，周邊土地多為已發展之建成地區，其區位鄰近新竹工業區，與 臺 1 線、臺鐵新豐火車站及國道 1 號間之交通聯絡便捷，在環境、區位及交通條件各方面，屬新豐（山崎地區）都市計畫區之重要發展腹地。

為因應新豐鄉及新豐（山崎地區）都市發展以及周邊產業基地引進就業人口所衍生之居住生活需求，並依循上位計畫對新豐鄉發展定位之指導，配合地方政府施政方針及計畫，提供地區發展需求之一般性活動中心與設置公立幼兒園所需之用地(詳附件一)，申請單位依據「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款及「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定，申請辦理新豐鄉坪頂段 104-2 地號等 42 筆土地（面積 2.996123 公頃）之都市計畫個案變更，並經新竹縣政府 105 年 12 月 15 日府產城字第 1050185476 號函示同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項辦理都市計畫個案變更(詳附件一)。希冀透過本計畫之申請，促進都市計畫土地有效利用，以整體規劃方式提供地區發展所需之公共設施及用地，提升區域環境品質，呼應相關及上位計畫之指導。

第二節 法令依據

一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

本計畫依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施。

（一）本計畫適用之認定原則

依內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函頒有關「本部 92 年 12 月 22 日研商修正都市計畫法第 27 條第 1 項 3、4 款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議紀錄」結論，略以，有關都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合…縣(市)興建之重大設施」係指配合縣(市)興建之重大設施，有迅行變更之必要，經縣(市)政府參酌下列 4 項原則逕予認定者：

1. 已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者。
2. 已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大建設者。
3. 報經中央各目的事業主管機關專案核准補助二分之一以上經費興建之重大設施者。
4. 其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定，得依都市計畫法第 27 條規定辦理都市計畫變更者。

（二）本計畫符合認定原則說明

本計畫符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之認定原則，包括因應地方政府施政方針及計畫，配合地方政府興建村里居民活動空間及公立幼兒園增班計畫，提供機關用地供設置一般性活動中心及公立幼兒園；提供周邊地區缺乏之公共設施，提升區域生活環境品質；因應地區人口發展需求，遵循新豐（山崎地區）都市計畫第三次通盤檢討，增設住宅區及商業區；並因應都市整體發展規劃，促進都市計畫土地有效利用；茲說明如下：

1. 因應地方政府施政方針及計畫，配合地方政府興建村里居民活動空間及公立幼兒園增班計畫之需求，提供機關用地供設置一般性活動

中心及公立幼兒園

本計畫基地座落於松柏村，該區域人口成長發展快速，村里居民活動空間不足，為因應新豐鄉綜合發展計畫中「提昇基礎設施品質，塑造優質的發展地區都市居住品質」之發展構想，應充足村里居民之活動空間。

為健全幼兒教育環境，推動公立幼兒園增班計畫已列入縣政府教育處之重要施政計畫項目。本計畫基地周邊地區僅有新豐松林國小附設幼稚園及新竹縣山崎國小附設幼兒園兩處公立幼兒園，公立幼兒園之設置不足。

本計畫因應地方政府施政方針，因應地方發展需求，擬於本計畫區內劃設並捐贈機關用地(代用地)0.0700 公頃，供地方政府作一般性活動中心、公立幼兒園及其他經新竹縣政府審核同意之相關單位使用(詳附件一)。

2.提供周邊地區缺乏之公共設施，提升區域生活環境品質

依「都市計畫法」第 45 條：「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%」之規定檢討；本都市計畫區現行上述用地之劃設面積 7.0958 公頃，尚不足 15.6539 公頃。

本計畫區座落於松柏村與松林村交界處，為計畫區內人口發展密度最高之地區，周邊住宅社區之兒童遊樂場及閭鄰公園劃設面積不足，且周邊土地多為住宅區，已無可供作為公共設施之公有土地。

依據第三次通盤檢討之指導，後續可由整體開發區及未來農業區變更辦理整體開發時，以及於細部計畫規劃時再予以適度補充。故本計畫將考量地方發展需求，並因應新豐鄉綜合發展計畫中「提昇基礎設施品質，塑造優質的發展地區都市居住品質」之發展構想，透過農業區變更為住宅區及商業區辦理整體開發之方式，配合地方政府施政方針及計畫，提供周邊地區缺乏之公共設施，將公共設施用地規劃為兒童遊樂場用地及綠地用地。並以整體規劃方式提

供充足完善之公共設施用地，並由申請人自行興闢完成，以降低地方政府財政負擔，並有助於提升區域生活環境品質。

3. 遵循新豐（山崎地區）都市計畫第三次通盤檢討之指導原則，因應地區人口發展需求，增設住宅區及商業區

新豐鄉區位鄰近多處產業基地，具有穩定之產業環境提供大量之就業機會，加上便捷之生活機能條件，使新豐鄉近 10 年之人口持續呈現正成長趨勢，本計畫區所屬之新豐（山崎地區）都市計畫區，人口成長率更是高於新豐鄉及新竹縣。

新豐（山崎地區）都市計畫區於民國 103 年之現況人口數為 20,043 人，已逾現行都市計畫之計畫人口 15,200 人，新豐（山崎地區）都市計畫第三次通盤檢討遂因應人口發展趨勢，將計畫人口上修為 22,000 人，並檢討住宅區面積上限為 89.2999 公頃。

現行計畫住宅區面積 71.4772 公頃，住宅區(再發展區)面積 1.7251 公頃，現有之住宅發展腹地不足以因應計畫人口之居住用地需求；另經檢討，可劃設之商業區面積約介於 11.0000 公頃至 13.9398 公頃之間，扣除現行主要計畫商業區面積 2.8258 公頃及商業區(附帶條件)面積 2.3611 公頃後，可增劃設面積約介於 5.8131 公頃至 8.7529 公頃之間。

第三次通盤檢討考量新豐（山崎地區）都市計畫區之整體發展潛力與區位優勢，因應本次檢討之人口計畫所衍生之居住需求，同時為促進整體都市發展與土地有效利用，所採取之住宅區及商業區之發展策略為：依據都市計畫農業區變更使用實際狀況，適當檢討納入由都市計畫農業區變更為住宅區、商業區，並藉由規劃完善公共設施機能，以符合發展需求及提昇整體環境品質。並透過「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定、本計畫區預測之計畫人口數及實際發展現況與需求等，依據住宅區、商業區可劃設面積檢討，符合農業區開發之變更面積，不可逾越新豐（山崎地區）都市計畫區尚可增加住宅區、商業區面積之總量。

本變更計畫之申請係為因應地區人口發展需求，並遵循新豐（山崎地區）都市計畫第三次通盤檢討之指導，提供居住發展用

地，增設住宅區及商業區。變更後將增加住宅區面積 1.5881 公頃，及商業區面積 0.2894 公頃，符合第三次通盤檢討之總量上限；引入計畫人口為 550 人，符合第三次通盤檢討人口計畫之指導。

4. 因應都市整體發展規劃，促進都市計畫土地有效利用

本計畫基地位於新豐（山崎地區）都市計畫區西南側，緊鄰都市計畫西南側邊界，周邊土地除北側農業區外，多為都市發展用地，現況多已建築使用。東北側機關用地現況作為軍營使用；東側住宅區多已建築開發作為住宅或商店使用；南側工業區現況為台灣精密工具螺絲股份有限公司，西側之非都市土地多處已開發為住宅社區或作為廠房使用。本計畫之申請，除因應地區人口發展需求，遵循新豐（山崎地區）都市計畫第三次通盤檢討，增設住宅區及商業區，及農業區變更使用之指導原則外，亦於區位選址上配合周邊地區土地使用，因應都市整體發展規劃，促進都市計畫土地有效利用。

綜上說明，本計畫變更之法令依據為依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，為配合…縣(市)興建之重大設施辦理都市計畫變更。

二、都市計畫農業區變更使用審議規範第 3 點

申請人依本規範申請變更使用，應檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖（含建築計畫及環境調查分析報告）送請直轄市或縣（市）政府於查核相關書圖文件無誤後，依都市計畫法第 27 條規定辦理都市計畫變更。

第三節 計畫位置與範圍

一、計畫位置

本計畫區位於新竹縣，座落於竹北市、湖口鄉與新豐鄉交接處，係屬新豐（山崎地區）都市計畫範圍。計畫位置位於新豐（山崎地區）都市計畫區西南側，康樂路與德昌街交會路口處，與臺鐵新豐火車站相距約 1 公里路程，由計畫區東側康樂路向南行約 1 公里即可銜接臺 1 線。計畫位置詳圖 1-3-1 所示。

二、計畫範圍

計畫範圍東至都市計畫道路—康樂路；西迄新豐（山崎地區）都市計畫範圍線；南與工業區工甲（一），現況為台灣精密工具螺絲股份有限公司臨接，北至寬度 12 公尺之既成道路德昌街，計畫面積 2.996123 公頃。計畫範圍詳圖 1-3-2 所示。

三、土地權屬

本計畫區座落於新竹縣新豐鄉坪頂段 104-2 地號等 42 筆土地，面積為 2.996123 公頃，土地清冊表、地籍套繪詳表 1-3-1 及圖 1-3-3 所示。土地權屬分別為私人及農田水利會所有，皆已取得土地使用同意書(詳附件二)。

表 1-3-1 土地清冊表

序號	地號	地段	分區	謄本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	權利人
1	104-2	新豐鄉坪頂段	都市計畫農業區	322.35	322.35	陳德根、陳德欽、陳文勳、陳鼎元
2	105-1		都市計畫農業區	29.50	29.50	陳德根、陳德欽、陳文勳、陳鼎元
3	107-1		都市計畫農業區	16.24	16.24	陳德根、陳德欽、陳文勳、陳鼎元
4	108-2		都市計畫農業區	12.07	12.07	陳德根、陳德欽、陳文勳、陳鼎元
5	109-2		都市計畫農業區	1.46	1.46	陳德根、陳德欽、陳文勳、陳鼎元
6	110-2		都市計畫農業區	4.80	4.80	陳德根、陳德欽、陳文勳、陳鼎元
7	117		都市計畫農業區	2,083.18	2,083.18	陳德根、鄭鑑宗、許家銘
8	117-1		都市計畫農業區	11,976.20	11,976.20	陳文勳
9	117-3		都市計畫農業區	1,520.00	1,520.00	陳德根
10	117-4		都市計畫農業區	383.63	383.63	陳德根
11	117-5		都市計畫農業區	1,667.71	1,667.71	陳德根
12	117-6		都市計畫農業區	4,742.65	4,742.65	楊采擘
13	118		都市計畫農業區	285.15	285.15	陳文勳
14	120		都市計畫農業區	18.18	18.18	陳德根
15	121		都市計畫農業區	180.79	180.79	陳德根
16	125		都市計畫農業區	188.95	188.95	陳德根
17	126		都市計畫農業區	685.96	685.96	陳德根
18	127		都市計畫農業區	552.72	552.72	陳文得
19	128		都市計畫農業區	99.83	99.83	朱吉勝
20	129		都市計畫農業區	75.45	75.45	萬娘妹
21	132		都市計畫農業區	294.14	294.14	陳文得
22	132-1		都市計畫農業區	800.75	800.75	陳文得
23	132-2		都市計畫農業區	60.17	60.17	徐明震
24	132-3		都市計畫農業區	53.54	53.54	徐聖鈺
25	132-4		都市計畫農業區	51.43	51.43	徐秀蓮
26	133		都市計畫農業區	59.77	59.77	陳文得
27	133-1		都市計畫農業區	0.46	0.46	徐明佐
28	133-2		都市計畫農業區	39.58	39.58	蔡政哲、林靜緒
29	135		都市計畫農業區	95.20	95.20	陳其詳
30	135-1		都市計畫農業區	2.71	2.71	徐明佐
31	135-2		都市計畫農業區	212.59	212.59	陳其詳
32	135-3		都市計畫農業區	209.81	209.81	徐聖鈺
33	135-4		都市計畫農業區	213.34	213.34	徐秀蓮
34	135-5		都市計畫農業區	438.80	438.80	徐崧茗、徐明震、徐明佐
35	136		都市計畫農業區	693.26	693.26	徐崧茗、徐明震、徐明佐
36	136-1		都市計畫農業區	482.53	482.53	徐秀蓮、徐聖鈺
37	156		都市計畫農業區	184.98	184.98	陳文勳
38	160		部分都市計畫農業區 部分都市計畫工業區	112.23	88.04	石門農田水利會
39	161		都市計畫農業區	542.45	542.45	陳文勳
40	162		都市計畫農業區	7.47	7.47	石門農田水利會
41	163		都市計畫農業區	510.72	510.72	陳文勳
42	164		都市計畫農業區	72.67	72.67	陳文勳
總計				29,985.42	29,961.23	

註 1：依據新豐（山崎地區）都市計畫重製成果登載，160 地號工業區面積為 24.19 平方公尺，農業區面積為 88.04。

註 2：地籍圖及土地登記簿謄本詳附件三；土地使用分區證明詳附件四。



圖 1-3-1 計畫位置示意圖

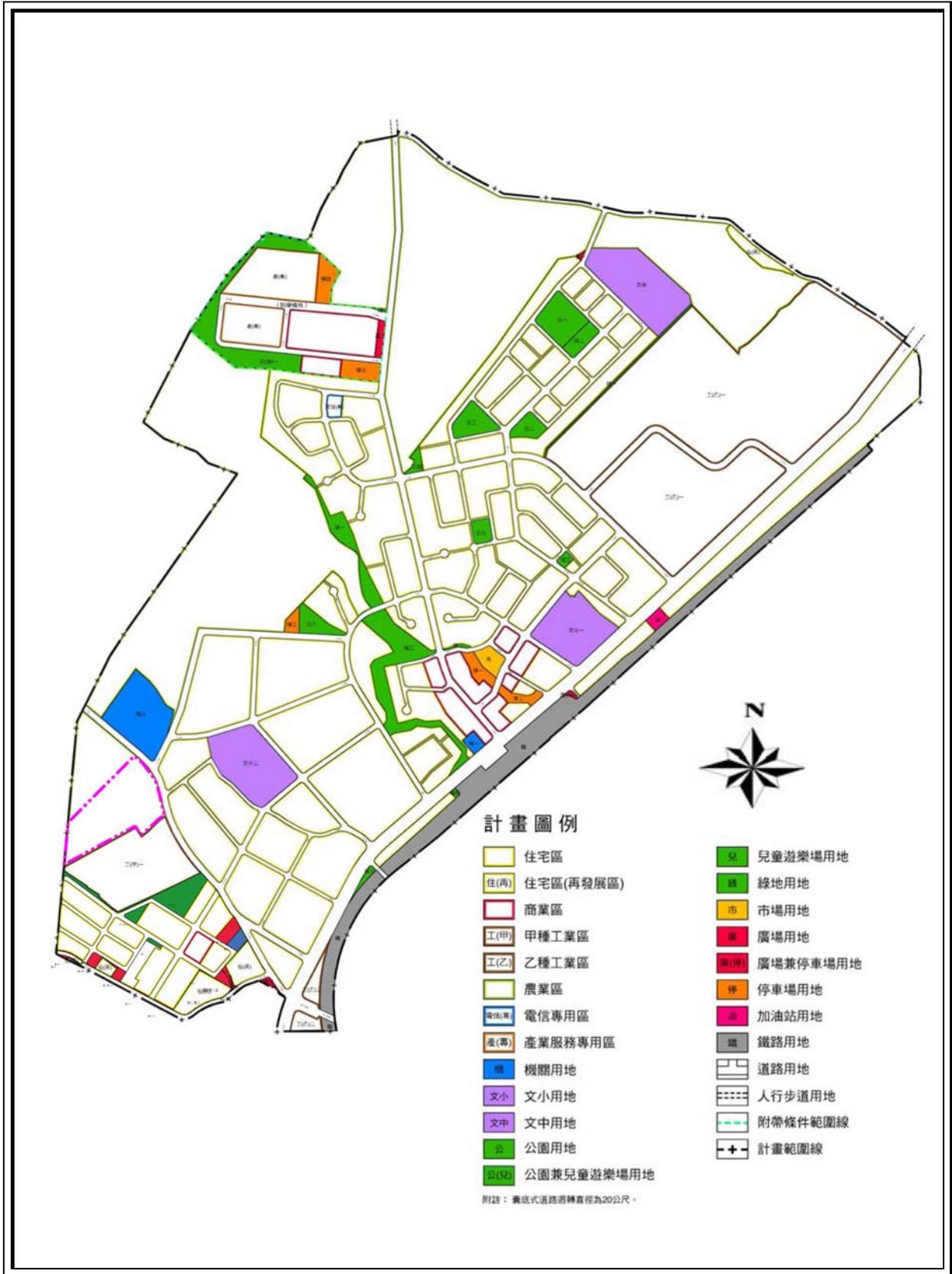


圖 1-3-2 計畫範圍示意圖

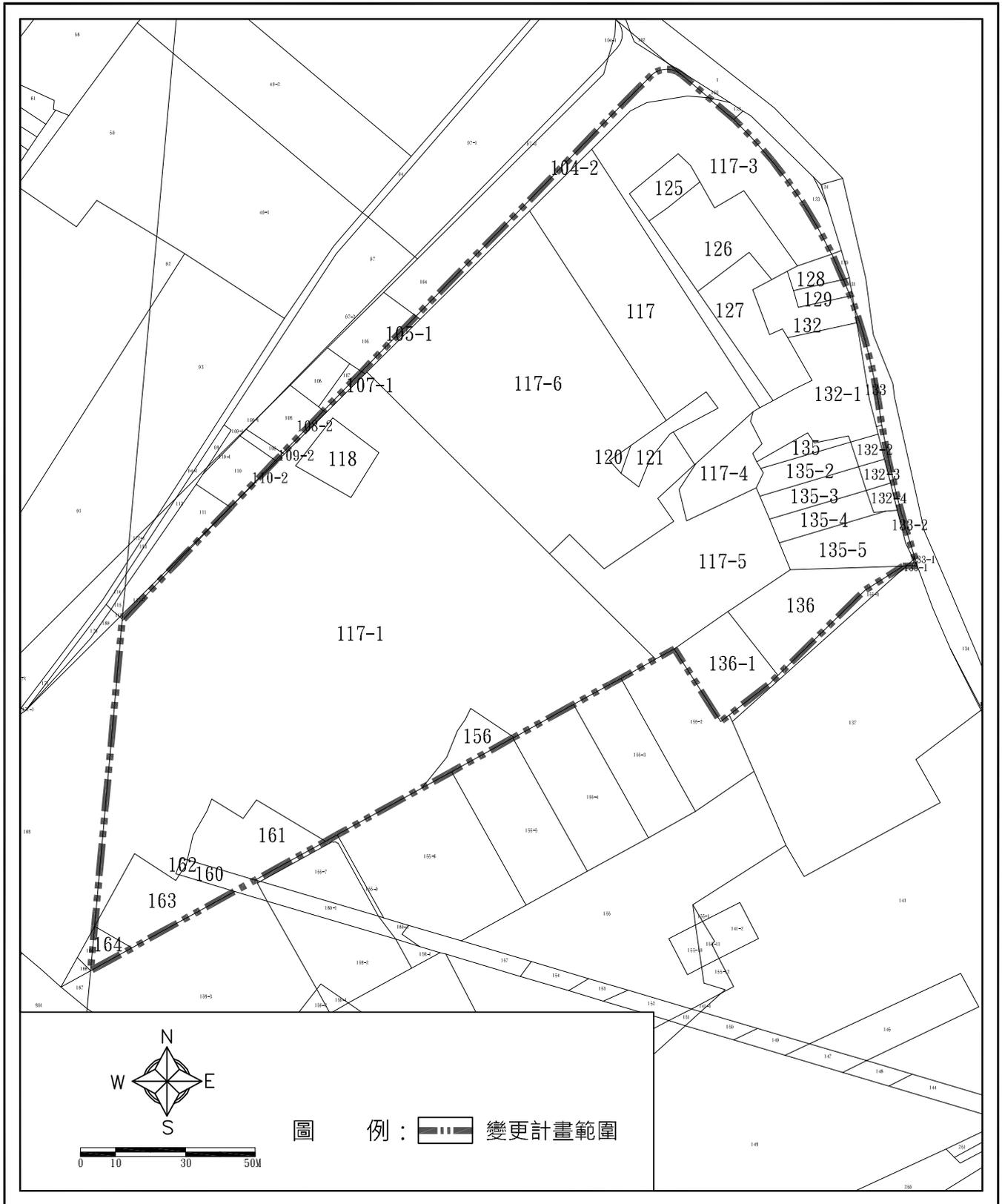


圖 1-3-3 計畫區套繪地籍示意圖

第二章 現行新豐（山崎地區）都市計畫概要

第一節 發布實施經過

新豐都市計畫於民國 64 年 6 月 30 日發布實施，第一次通盤檢討於民國 76 年 10 月 21 日發布實施，第二次通盤檢討於民國 81 年 10 月 5 日發布實施，第三次通盤檢討於民國 104 年 12 月 9 日(第一階段)及 104 年 12 月 23 日(第二階段)發布實施。有關發布實施歷程，相關發布實施歷程詳表 2-1-1 所示。

表 2-1-1 新豐（山崎地區）都市計畫歷次通盤檢討、個案變更一覽表

編號	計畫名稱	發布日期及文號
1	新豐都市計畫案	64.6.30府建都字第56041 號
2	變更新豐都市計畫(部份農業區為工業區)案	66.4.24府建都字第21869 號
3	變更新豐(山崎地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案	76.10.21府建都字第73836 號
4	變更新豐(山崎地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案	81.10.5府建都字第89093 號
5	變更新豐(山崎地區)都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案	97.6.27府工都字第0970082662B號
6	擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)(第一階段)案	104.12.9府產城字第1040194537號函
7	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	104.12.22府產城字第1040196665號函
8	「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)(第二階段)案	104.12.23府產城字第1040197968號函

資料來源：：新竹縣都市計畫網；本計畫整理。

第二節 現行都市計畫概要

一、計畫範圍

新豐（山崎地區）都市計畫區位於新豐鄉東南側，計畫範圍東北以忠信街為界，西南至明新科技大學，東南至縱貫鐵路南側約一百公尺處，西北迄崎頂與忠孝村界處，計畫面積為 227.4967 公頃，詳圖 2-2-1 所示。

二、計畫年期及計畫人口

以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 22,000 人。

三、土地使用分區

劃設住宅區、住宅區(再發展區)、商業區、甲種工業區、乙種工業區、農業區、電信專用區、產業服務專用區等土地使用分區，計畫面積合計 170.8446 公頃，占總計畫面積 75.09%，詳表 2-2-1 及圖 2-2-1 所示。

四、公共設施用地計畫

劃設機關用地、文中用地、文小用地、公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、市場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、加油站用地、鐵路用地、人行步道用地及道路用地，計畫面積合計 56.6521 公頃，占總計畫面積 24.91%，詳表 2-2-1 及圖 2-2-1 所示。

表 2-2-1 現行新豐（山崎地區）都市計畫土地使用計畫面積表

項目		面積 (公頃)	占總計畫面 積百分比 (%)	占都市發展 用地面積百 分比(%)	
土地使 用分區	住宅區	71.4772	31.42	42.06	
	住宅區(再發展區)	1.7251	0.76	1.02	
	商業區	2.8258	1.24	1.66	
	商業區(附帶條件)	2.3611	1.04	1.39	
	甲種工業區	3.6871	1.62	2.17	
	乙種工業區	27.5991	12.13	16.24	
	農業區	57.5411	25.29		
	電信專用區	0.1908	0.08	0.11	
	加油站專用區(附帶條件)	0.0000	0.00	0.00	
	產業服務專用區(附帶條件)	3.4373	1.51	2.02	
	文教區(供私立明新科技大學使 用)(附帶條件)	0.0000	0.00	0.00	
	合計	170.8446	75.09	66.67	
公共設 施用地	機關用地	2.2098	0.97	1.30	
	學校用地	文小用地	4.2869	1.88	2.52
		文中用地	2.6417	1.16	1.55
		小計	6.9286	3.04	4.07
	公園用地	3.2779	1.44	1.93	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.1087	0.05	0.06	
	公園兼兒童遊樂場用地(附帶條件)	1.7678	0.78	1.04	
	兒童遊樂場用地	1.1463	0.50	0.67	
	綠地用地	2.1845	0.96	1.29	
	綠地用地(附帶條件)	0.0139	0.01	0.01	
	市場用地	0.2965	0.13	0.17	
	廣場用地	0.1702	0.08	0.10	
	廣場用地(附帶條件)	0.1312	0.06	0.08	
	廣場兼停車場用地	0.4163	0.18	0.25	
	停車場用地	0.6432	0.28	0.38	
	停車場用地(附帶條件)	0.8047	0.35	0.47	
	加油站用地	0.1475	0.06	0.09	
	鐵路用地	6.0641	2.67	3.57	
	人行步道用地	0.4474	0.20	0.26	
	道路用地	28.4259	12.50	16.73	
道路用地(附帶條件)	1.4676	0.65	0.86		
合計	56.6521	24.91	33.33		
都市發展用地		169.9556	---	100.00	
總計		227.4967	100.00	---	

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

資料來源：1.擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)計畫書(第一階段)書，104年。

2.變更新豐(山崎地區)都市計畫(部分農業區為住宅區、商業區、機關用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地)書，104年。

3.「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫圖重製)(第二階段)書，104年。

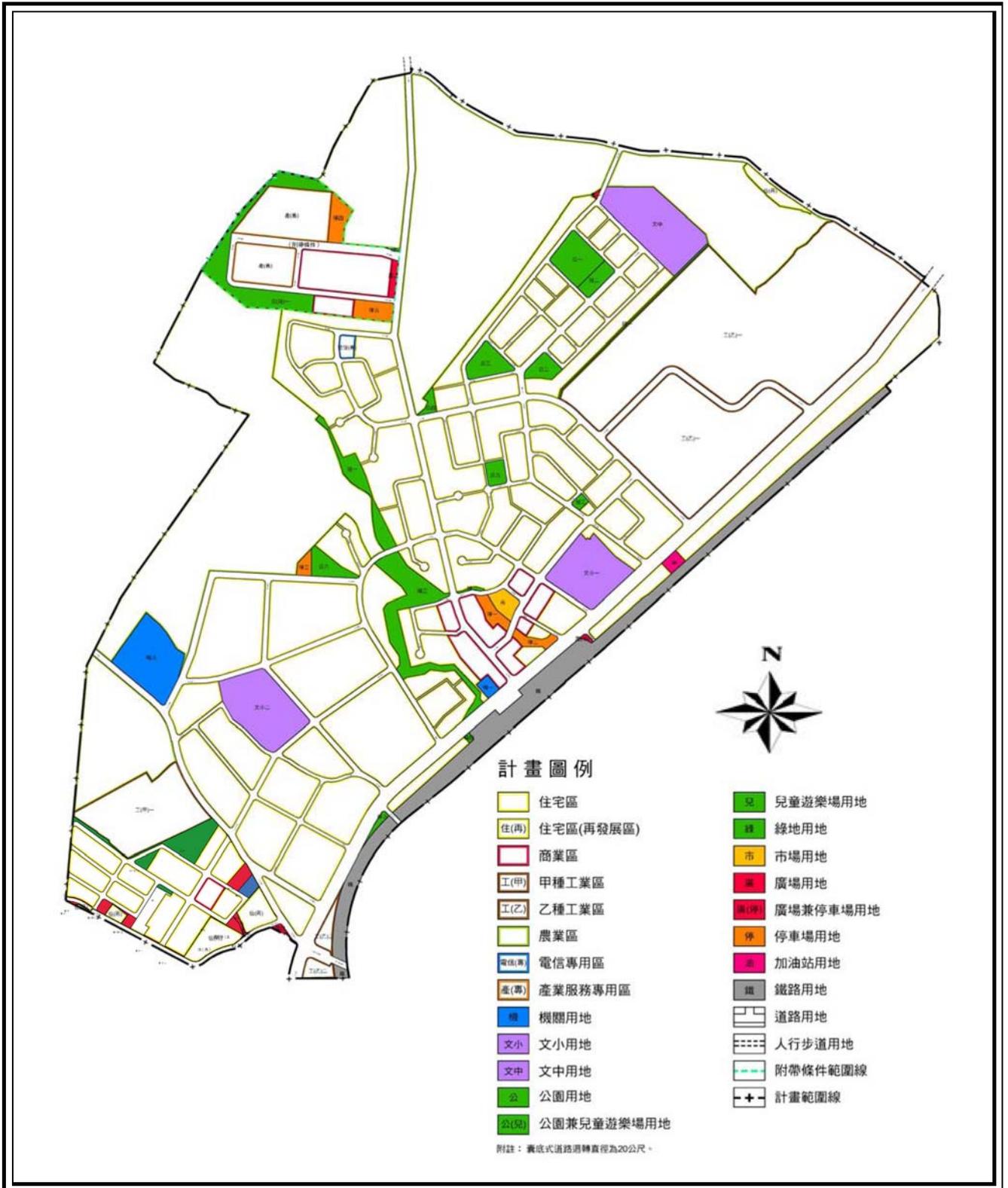


圖 2-2-1 現行新豐（山崎地區）都市計畫土地使用計畫示意圖

第三章 上位及相關建設計畫

第一節 上位計畫

一、全國區域計畫（內政部，102 年 10 月）

於國土計畫法通過前，全國區域計畫係屬空間計畫體系中之最上位法定計畫，除直接指導直轄市、縣(市)區域計畫外，並兼具指導都市計畫及國家公園計畫，與協調各部門計畫等功能，計畫內容摘要如下：

(一) 計畫年期：民國 115 年為目標年。

(二) 計畫重點

1. 計畫體系及性質調整

配合國土計畫法草案之空間計畫架構，將現行臺灣北、中、南、東部等 4 個區域計畫整併為「全國區域計畫」，並將計畫性質調整為政策計畫，研擬各類行土地利用基本原則，俾利未來轉化為「全國國土計畫」。

2. 因應全球氣候變遷趨勢，研訂土地使用調整策略

(1) 因應氣候變遷趨勢，研擬土地使用調適策略原則。

(2) 將現行「限制發展地區」及「條件發展地區」整併為「環境敏感地區」，除避免直接限縮人民權利義務關係外，並依災害、生態、資源及景觀之不同性質，按其環境敏感程度研擬土地使用管制原則。

(3) 檢討嚴重地層下陷地區、海岸地區等特定區域之土地使用指導原則，因應該特殊地區之土地使用管制需求。

3. 依據全國糧食安全需求，訂定農地需求總量及檢討使用管制規定

(1) 為因應全國糧食安全需求，依據行政院農業委員會訂定之農地需求面積，研訂全國農地需求總量(74~81 萬公頃)及直轄市、縣(市)農地需求總量(分別為 0.4 萬公頃至 10 萬公頃不等)。

- (2) 依據行政院農業委員會意見，修訂非都市土地特定農業區及一般農業區之劃定或檢討變更原則，以利後續重新檢討特定農業區及一般農業區之區位及範圍。
- (3) 明確規定特定農業區應儘量避免變更使用，並限縮特定農業區容許使用項目，俾後續據以修正非都市土地使用管制規則。
- (4) 指示都市計畫農業區應依據訂定發展定位，並檢討其土地使用管制規定。

4. 建立計畫指導使用機制及簡化審議流程

- (1) 研訂新訂或擴大都市計畫總量、區位、機能、規模之指導原則，未來直轄市、縣(市)區域計畫內應訂定全市(縣)之新訂或擴大都市計畫之區位、規模及機能；且除行政院核定係屬配合重大建設計畫需要之都市計畫，得逕依都市計畫法規定辦理，無須再提區委會審議。又未來均將以直轄市、縣(市)區域計畫辦理政策環評，不再就零星個案(按：即 10 公頃以上新訂都市計畫案)辦理，大幅簡化辦理程序。
- (2) 訂定「開發利用申請設施型使用分區變更區位」之指導原則，並簡化開發許可之審查流程，以建立計畫引導土地使用模式，提高審查效率；並在符合現行法令規定情形下，於計畫書內訂定政府為推動重大建設計畫有迫切需要，得辦理土地使用分區變更之相關機制。

5. 研訂專案輔導合法化原則，並依據行政院政策指示，協助未登記工廠土地合理及合法使用。

6. 刪除水庫集水區公有土地出租、讓售限制相關規定。

(三) 對本計畫之指導

本計畫開發使用應符合各類環境敏感地區主管機關法令，新豐(山崎地區)都市計畫區範圍內之農業區若有變更計畫開發使用時，需依據全國區域計畫及縣市區域計畫之農地總量指導原則辦理。

二、新竹縣綜合發展計畫（新竹縣政府，民國 89 年）

（一）計畫年期

計畫實施年期由民國 90 年至 101 年，並將實施期程分為短程（民國 90 年至 93 年）、中程（民國 94 年至 97 年）、長程（民國 98 年至 101 年）。

（二）發展定位

新竹縣綜合發展計畫中將新竹縣發展總目標定為「永續經營的全球城市—區域」～既靈活創新且充滿地方自主性的北臺灣生態、文化、科技、休閒城鎮網絡。

（三）空間發展架構

新竹縣未來的空間發展架構朝向雙核心、四個區帶、六個發展軸的模式。以高科技發展核心區（新竹科學園區及周邊地區）及六家高鐵特定區（新竹都會區的副都市核心）作為雙核心；其他外圍地區則可劃分為縱貫產業轉型帶、科技發展後勤帶、西濱陽光休閒帶、自然生態觀光帶，並以北台灣高科技走廊發展軸、竹北-湖口-新豐發展軸、竹北-新埔-關西發展軸、竹北-芎林-橫山-尖石發展軸、竹東-五峰發展軸、寶山-北埔-峨眉發展軸貫穿之。

（四）新豐鄉發展定位

- 1.傳統農漁村轉型、再發展的典範
- 2.桃竹苗黃金海岸線上的休閒節點（農漁業、濕地生態、遊樂園）
- 3.縱貫產業發展軸上新興的科技發展支援基地

沿著縱貫線，新竹工業區及周邊產業基地所帶動的工業發展，使得新豐鄉的工業發展集中在其南邊，帶動了周遭商業、房地產的繁榮，與湖口、竹北的關係益形密切。本計畫區座落區位鄰近新豐鄉與湖口、竹北交界處，地區之發展受周邊產業基地影響甚鉅。

三、新竹科學城發展計畫（科學工業園區管理局，民國 82 年）

新竹科學城發展計畫為指導性之都會區發展計畫，整合新竹生活圈發展計畫及新竹縣市綜合發展計畫，以指導各項開發建設及管理 etc 計畫之實施。

（一）計畫範圍

包括新竹市及新竹縣之竹北市、關西鎮、新埔鎮、竹東鎮、新豐鄉、湖口鄉、芎林鄉、寶山鄉、橫山鄉、峨眉鄉、北埔鄉等十二個市鄉鎮，面積約 776 平方公里。

（二）計畫年期

計畫年期共 25 年，以民國 85 年為短程目標年，民國 89 年為中程目標年，民國 105 年為長程目標年。

（三）計畫目標

計畫目標為建設為北部區域次區域中心，分擔區域中心之機能；強化新竹地區經濟自主性，建立自給自足地方生活圈；創造吸引高科技研究及發展(R&D)之環境，獎勵高科技產業投資；提升生活環境品質，吸引科技人才定居。

（四）空間發展模式

基於成長管理構想，將計畫範圍劃分為優先成長地區（科技帶核心區）、次優先成長地區（科技帶）、條件性成長地區（生活帶）及管制成長地區（保育帶）。科技帶提供密集的都會生活與科技產業活動，以發揮集中發展之經濟效益。生活帶則提供田園生活式的居住及產業活動，並改善生活環境品質以吸引科技人員居住。

科技帶集中於生活圈中心區域，主要鄉鎮為新竹市、竹北市、湖北鄉、竹東鎮等地區，生活帶範圍以環繞科技帶之地區為主，包括新豐鄉、香山鄉、寶山鄉、新埔鄉、芎林鄉及關西鎮等地區，保育帶則以以峨眉、北埔、橫山鄉等地區為主要範圍。

本計畫區係位屬其生活帶，主要以提供田園生活式的居住及產業活動，並改善生活環境品質以吸引科技人員居住。

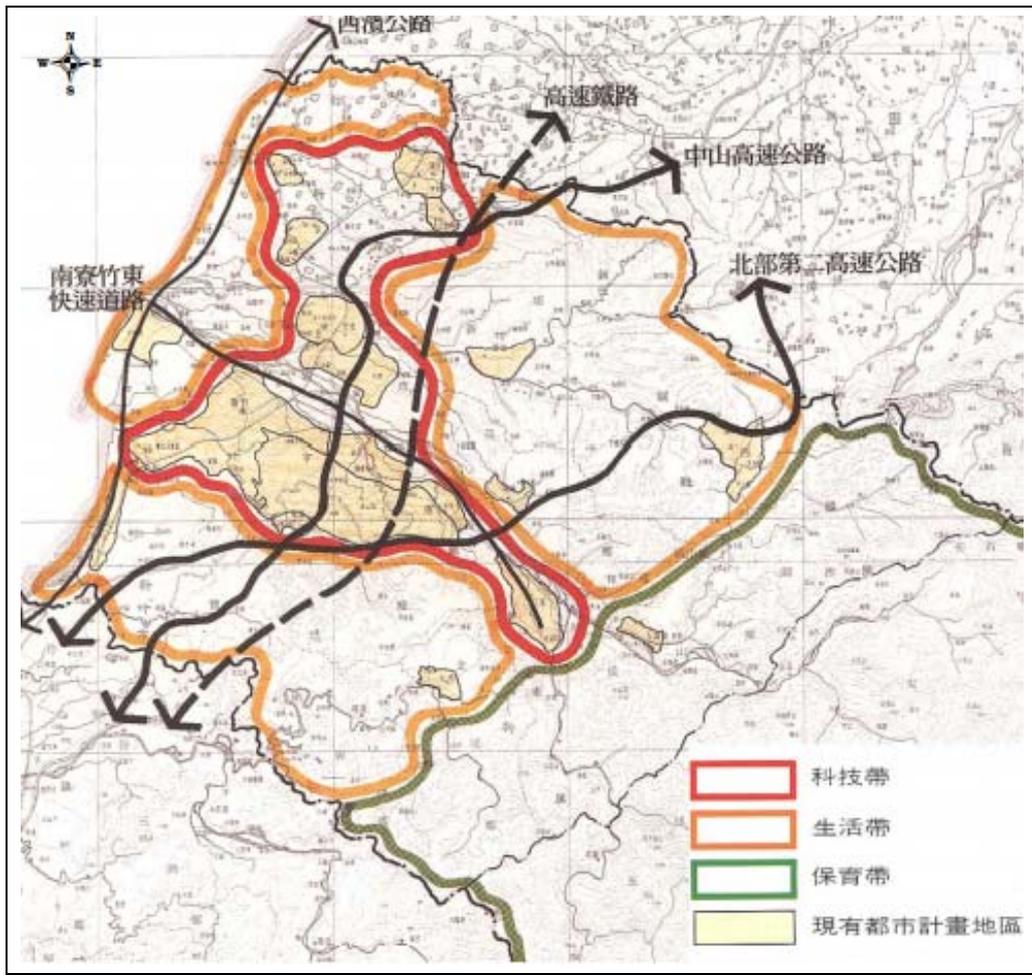


圖 3-1-1 新竹科學城計畫構想示意圖

資料來源：新竹科學城發展計畫，科學工業園區管理局，民國 82 年。

第二節 相關建設計畫

一、新竹生物醫學園區發展計畫

新竹科學園區自民國 69 年設立以來，成功帶動地區繁榮及經濟成長，配合北臺灣充沛的生物醫學人員資源，極適合發展生醫產業。透過地方政府的爭取，行政院於民國 92 年 3 月 28 日核定「新竹生物醫學園區」計畫。

該計畫基地位於「高速鐵路新竹車站特定區計畫」產業專用區內，計畫面積為 38.1 公頃。於民國 100 年 9 月 30 日修訂確立園區超級育成中心(Supra Incubation Center)與三大中心(醫學中心、研發中心、育成中心)等單位之合作營運模式，奠定國內生技產業起飛的新里程碑。至今，已完成土地收購、公共工程建設等前置作業，生技大樓於 100 年 5 月啟用後供廠商進駐。

二、國際綠能智慧園區示範計畫

因應全球綠色新政之潮流，為爭取有利競爭地位，透過引進綠能相關設施，將該園區定位為我國綠能產業技術研發、創業基地及綠能產品國際推廣、會展與教育訓練及認證中心，提升我國綠能產業國際競爭力，加速形成完整產業聚落與產業鏈。

綠能智慧園區位於新竹縣竹北市，屬竹北（含斗崙地區）都市計畫範圍內，面積約為 13.43 公頃。園區提供作為綠能園區主場館（包括綠能產業技術研發、創業、綠能產品國際推廣及會展中心、大型綠能應用示範場等）及其相關附屬設施及開放空間使用。

三、新竹縣鳳山工業區開發計畫

鑒於新竹縣境內工業用地供不應求之情形，為因應產業發展需求及促進縣內國有土地之有效利用，新竹縣府勘選新竹工業區南側閒置之軍事用地，並依據促進產業升級條例編定工業區，提供興辦工業人所需之工業用地。

該基地位於新竹縣湖口鄉鳳山村新竹工業區南側，面積約 18.6376 公頃，規劃引進之產業包括電子零組件製造業及電腦、電子產品及光

學製品製造業。該計畫已於民國 100 年 9 月 20 通過環境影響評估審查，並已完成工業區編定相關作業。

四、台灣知識旗艦園區計畫

新竹縣政府為整合地區高科技產業的升級與轉型，吸引高科技人才進駐，並銜接區域產業的網路脈絡，建置完整的北部區域產業架構，提出新訂都市計畫落實推動「臺灣知識經濟旗艦園區」構想。以新竹區域優勢之再提升為目標，以「新竹生物醫學園區」為先導計畫，加上地方政府推動之「IC/SOC 研發設計園區」，結合交大推動中之「科學園區化大學城」，共同促進高科技產業環境條件之實質提昇，做為臺灣知識經濟產業發展的發動引擎。

該計畫範圍涵蓋竹北、芎林二個行政區，位於高鐵新竹車站特定區北側及東側，面積約為 447 公頃。擬規劃包含產業專區、交大竹北園區、優質生活區，結合高鐵產業專區，建構成機能完整之產業園區，做為新興高科技及知識產業發展的主要腹地。

五、臺鐵都會區捷運化暨區域鐵路先期建設計畫

為儘速解決都會區大眾交通運輸需求，並減輕政府對各地方捷運工程建設之投資，交通部指示推動「臺鐵捷運化」，希望藉由臺鐵在沿線各都會區內增設通勤車站、加開通勤電車，提供各都會區與其週邊城鎮便捷之大眾運輸服務，未來可與各都會區捷運新建計畫相結合，成為都會區捷運系統之一環。

新豐站為該計畫改善車站，規劃設計之重點為：站場路線改善、旅運設施改善、旅客服務資訊系統改善、站前廣場及轉乘設施、車站商業空間、車站整體造型、無障礙空間及公共藝術之設置等項。

六、臺 1 線替代道路（新豐～新竹公道三、四）

臺 1 線為竹北地區南北向之主要道路，亦為新竹市通往新竹縣的重要道路，因該道路於尖峰時刻交通壅塞，為疏解臺 1 線之車流，同時因應新豐地區進入新竹工業區之大量通勤屢次需求，遂辦進行該路段之規劃，作為臺 1 線之替代道路。該路段由新豐鄉明新科技大學附近自臺 1 線分出，終點為南寮竹東快速道路武陵路交流道，全程長約

4,406 公里。道路功能定位為臺 1 線於新豐地區進出新竹段替代道路，將有住提升區域道路服務水準，並有效提升新竹縣與新竹市之連結。

七、新竹縣新豐鄉兩水下水道系統計畫

規劃範圍包括新豐（新庄子地區）都市計畫區、新豐（山崎地區）都市計畫區以及其外圍排水，總規劃面積為 468 公頃。山崎地區以茄苳溪為界，分成南北二排水分區，本計畫區位屬茄苳溪以南之南排水分區，收集區域除原規劃於泰安街及鄰近設置幹線外，包含松林地區重劃時的雨水幹線，收集後均排入茄苳溪。

八、新竹縣新豐鄉污水下水道系統計畫

規劃範圍包括新豐（新庄子地區）都市計畫區及新豐（山崎地區）都市計畫區，總規劃面積為 372.37 公頃。第一期工程為建置水資源回收中心及新庄子地區污水系統，預定施工期成為 4 年；第二期工程為建立山崎地區污水系統及山崎與新庄子間的聯絡幹管，預定施工期成為 5 年。唯內政部營建署雖已於 96 年 12 月完成新豐鄉污水下水道系統規劃，然目前仍尚未成完預算編列及土地徵收等相關事宜。

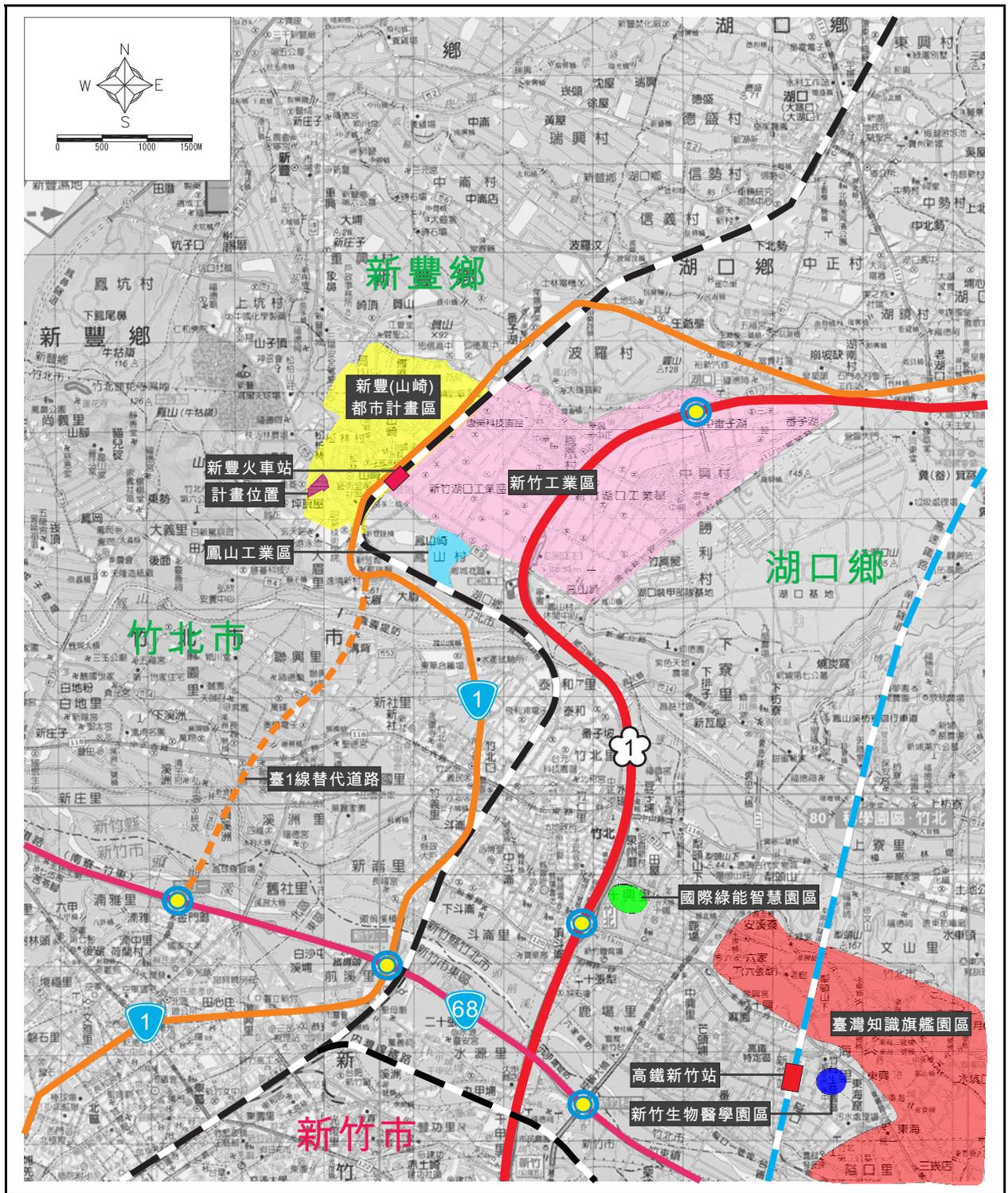


圖 3-2-1 相關建設計畫位置示意圖