

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

變更機關：新竹縣政府

申請單位：富鎧開發建設股份有限公司

中華民國 106 年 09 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	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項	
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名稱或土地權利關係人姓名	富鎧開發建設股份有限公司	
本案公開展覽之起迄日期	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	
	部級	

【目 錄】

第一章 緒論	1-1
第一節 計畫緣起及目的	1-1
第二節 變更都市計畫法令依據	1-1
第三節 計畫範圍與性質	1-4
第二章 現行新豐(山崎地區)都市計畫概要	2-1
第一節 計畫沿革	2-1
第二節 現行計畫概述	2-1
第三章 上位及相關計畫	3-1
第一節 上位計畫	3-1
第二節 相關重大建設計畫	3-5
第三節 與本計畫關聯性	3-6
第四節 鄰近都市計畫概述	3-6
第四章 現況環境資料分析	4-1
第一節 自然環境分析	4-1
第二節 氣候變遷衝擊評估	4-3
第三節 社會經濟環境分析	4-16
第五章 實質環境分析	5-1
第一節 土地使用概況	5-1
第二節 交通運輸系統概況	5-2
第六章 發展預測分析	6-1
第一節 新豐(山崎地區)都市計畫相關預測及總量管制	6-1
第二節 公共設施用地需求預測及檢討分析	6-3
第七章 變更理由及內容	7-1
第一節 變更理由	7-1
第二節 變更內容	7-2
第八章 變更後實質計畫	8-1
第一節 計畫範圍與面積	8-1
第二節 計畫年期及計畫人口	8-1
第三節 土地使用分區計畫	8-1
第四節 公共設施用地及相關檢討分析	8-2
第五節 公用設備計畫	8-7
第六節 交通系統計畫	8-15
第七節 開放空間計畫	8-19
第八節 防(救)災計畫	8-19
第九章 開發方式、實施進度及經費	9-1

第一節 開發方式.....	9-1
第二節 公共設施用地及代用地.....	9-1
第三節 實施進度及經費.....	9-1
第四節 重劃負擔及代用地負擔.....	9-2
第十章 細部計畫指導原則.....	10-1
第一節 土地使用強度與管制.....	10-1
第二節 停車空間.....	10-1
第三節 隔離綠帶或退縮建築.....	10-1
第四節 公共設施及公用設備.....	10-2
第五節 都市設計原則.....	10-2
第六節 市地重劃方式開發案件處理原則.....	10-2
第十一章 社區經營管理計畫.....	11-1
第一節 執行策略.....	11-1
第二節 社區住戶管理委員會輔導成立計畫.....	11-1
第三節 社區公共及公用設施管理維護計畫.....	11-1
第四節 社區管理維護基金提撥及支用計畫.....	11-1

【附 錄】

附錄 1、都市計畫農業區變更使用審議規範查核表

附錄 2、建築計畫

附錄 3、環境調查分析報告

【附 件】

附件 1、變更都市計畫土地使用權同意書

附件 2、土地使用分區證明書、土地登記簿謄本及地籍圖謄本

附件 3、電力、電信、自來水、廢棄物清運、公共污水下水道系統、農水路同意文件

附件 4、申請變更使用之土地禁制區位查詢函覆文件

附件 5、都市計畫法第 27 條依據相關文件

附件 6、申請人及規劃單位公司登記證(含技師執照)

【附 圖】

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)圖

【圖目錄】

圖 1-1	本計畫位置示意圖(一).....	1-5
圖 1-2	本計畫位置示意圖(二).....	1-8
圖 1-3	本計畫地籍示意圖	1-9
圖 1-4	本計畫南側農業區經「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討案)(含都市計畫圖重製)」(原機二用地變更案)變更後土地使用計畫示意圖	1-10
圖 2-1	現行新豐(山崎地區)都市計畫示意圖	2-5
圖 2-2	現行計畫交通系統示意圖	2-6
圖 3-1	新豐鄉雨水下水道計畫示意圖	3-8
圖 3-2	新豐鄉污水下水道分期計畫示意圖	3-9
圖 4-1	本計畫地形及坡度分析示意圖	4-10
圖 4-2	本計畫地質示意圖	4-11
圖 4-3	本計畫灌溉排水示意圖	4-12
圖 4-4	本計畫水路現況示意圖	4-13
圖 4-5	新竹縣天然災害潛勢地圖	4-14
圖 4-6	新竹縣土石流災害潛勢地圖	4-15
圖 4-7	新竹縣海嘯易淹潛勢地圖	4-15
圖 5-1	本計畫周邊土地使用示意圖	5-5
圖 5-2	本計畫土地使用現況示意圖	5-6
圖 5-3	本計畫土地權屬分布圖	5-7
圖 5-4	本計畫周邊交通系統現況示意圖	5-8
圖 7-1	本計畫變更內容示意圖	7-7
圖 8-1	本計畫土地使用計畫示意圖	8-4
圖 8-2	現行新豐(山崎地區)都市計畫機關用地分布示意圖	8-5
圖 8-3	本計畫代用地劃設區位示意圖	8-6
圖 8-4	本計畫給水系統示意圖	8-10
圖 8-5	本計畫電力系統示意圖	8-11
圖 8-6	本計畫電信系統示意圖	8-12
圖 8-7	本計畫廢棄物清運系統示意圖	8-13
圖 8-8	本計畫污水排放系統示意圖	8-16
圖 8-9	本計畫雨水排放系統示意圖	8-17
圖 8-10	本計畫交通系統計畫示意圖	8-18
圖 8-11	本計畫開放空間計畫示意圖	8-21
圖 8-12	本計畫防(救)災系統示意圖	8-22
圖 9-1	本計畫代用地捐地位置及未來使用計畫示意圖	9-3

【表目錄】

表 1-1	本計畫土地清冊	1-5
表 2-1	新豐(山崎地區)都市計畫沿革表	2-1
表 2-2	現行都市計畫土地使用計畫面積表	2-3
表 2-3	現行都市計畫公共設施用地明細表	2-4
表 2-4	現行都市計畫道路編號明細表	2-7
表 3-1	新竹縣區域計畫都市階層建議表	3-4
表 3-2	相關重大建設計畫綜理表	3-5
表 3-3	鄰近都市計畫內容綜理表	3-7
表 4-1	本計畫坡度分析表	4-1
表 4-2	新竹測候站近十年氣象資料統計表	4-2
表 4-3	都市計畫農業區變更限制檢核表	4-4
表 4-4	環境敏感區位及特定目的區位限制調查表	4-5
表 4-3-1	環境敏感區位及特定目的區位限制調查表-第 25 項內容檢核(1/2).....	4-7
表 4-3-2	環境敏感區位及特定目的區位限制調查表-第 25 項內容檢核(1/2).....	4-8
表 4-5	本計畫與新豐鄉、新竹縣歷年人口成長統計表	4-16
表 4-6	新竹縣與新豐鄉戶數戶量分析表	4-17
表 4-7	100 年新竹縣各鄉鎮市工商及服務業場所單位經營概況表	4-18
表 4-8	100 年工商及服務業場所單位經營概況—從業員工數	4-18
表 4-9	100 年工商及服務業場所單位經營概況—全年生產總額	4-19
表 5-1	本計畫土地使用現況面積表	5-1
表 5-2	本計畫土地產權分析表	5-2
表 5-3	本計畫土地公告現值統計表	5-2
表 5-4	周邊公路客運營運路線綜整表	5-3
表 5-5	路段服務水準劃分標準表	5-3
表 5-6	本計畫聯外道路系統晨昏峰時段服務水準分析表	5-3
表 5-7	路口服務水準劃分標準表	5-4
表 5-8	本計畫周邊主要路口晨昏峰時段服務水準分析表	5-4
表 5-9	本計畫周邊道路系統綜整表	5-9
表 6-1	本計畫人口檢討分析表	6-1
表 6-2	原機二用地變更案土地使用分區管制要點規定概述表	6-2
表 6-3	相關重大建設設置對人口吸引參數假設表	6-2
表 6-4	鄰近重大建設引進人口推估表	6-2
表 6-5	本計畫開發衍生人旅次推估表	6-4
表 6-6	本計畫商業區開發衍生人旅次推估表	6-4
表 6-7	本計畫開發衍生交通量推估表	6-5
表 6-8	原機二用地變更案開發衍生交通量推估表	6-6
表 7-1	本計畫變更內容明細表	7-2
表 7-2	新豐(山崎地區)都市計畫變更前後土地使用計畫面積對照表	7-3
表 7-3	新豐(山崎地區)都市計畫變更前後公共設施用地面積明細表	7-4
表 7-4	新豐(山崎地區)都市計畫變更前後道路編號明細表	7-5
表 8-1	本計畫土地使用計畫面積表	8-1
表 8-2	本計畫公共設施用地明細表	8-3
表 8-3	本計畫公共設施用地面積檢討分析表	8-3
表 8-4	本計畫道路編號明細表	8-15
表 9-1	本計畫實施進度及經費預估表	9-1

第一章 緒論

第一節 計畫緣起及目的

新豐鄉位於新竹縣最北端，東連湖口鄉，西臨臺灣海峽，南有鳳鼻尾山岡陵與竹北市相隔，北則以大深坑溪與桃園市新屋區為界。清領時期因境內紅毛港聞名，故舊稱紅毛鄉，1920 年臺灣實施街庄制設為紅毛庄，於 1956 年改稱新豐鄉。近年來，新竹科學工業園區設置帶動經濟快速發展及人口聚集，縣治特區、高鐵特區、生醫園區、相關學術研究機構、便捷交通系統因應形成，建構以竹北為北部區域之重要成長核心，其波及效果促使周邊新豐、湖口等鄉鎮快速發展。

新豐鄉生活機能便利，具備省道、鐵路、高速公路等便捷交通系統，擁有新竹工業區、台元科技園區、新竹科學工業園區、湖口工業區等所提供穩定就業機會，形成近十年來僅次竹北市人口穩定成長地區，目前人口數僅次於竹北、竹東、湖口，為本縣第 4 大行政轄區，亦為人口及產業快速成長之新興都市。本鄉屬新竹科學城生活帶及竹北-湖口-新豐發展軸，藉豐富便捷交通系統，以提供田園般生活及產業活動機能環境成為居住與科技發展主要支援基地，具有優良區位條件與發展潛力。惟現況住宅區、商業區已達飽和，依新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案表示，農業區在符合人口與土地使用分區總量管制之原則下，得按「都市計畫農業區變更使用審議規範」等相關規定申請變更使用。

本案位於新豐(山崎地區)都市計畫區西北側，南側光星營區於第三次通盤檢討案由機二用地變更為產業服務專用區、商業區及公共設施用地(面積計 9.94 公頃)，並採自辦市地重劃方式辦理整體開發(以下簡稱：原機二用地變更案)，未來將成為地方特色節點，引入大量就業人口，惟查本都市計畫區可建築用地已不敷使用，而本計畫區土地長期間置雜草叢生，未有農業生產行為，亦非屬優良農地，爰經申請人整合土地所有權人意願，依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定申辦都市計畫變更，期藉由農業區變更使用，擴大及展延原機二用地變更案所產生之都市經濟效益，滿足部分人口居住需求，使停四用地土地使用分區形狀更形完整、使用效益提升，舒緩本都市計畫區遊憩設施用地不足問題，提升整體生活環境品質。

第二節 變更都市計畫法令依據

一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項，為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時辦理逕為變更都市計畫，且新竹縣政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時，並得逕為變更。

(一) 本變更案適用之認定原則

依內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函頒，有關都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合…直轄市或縣(市)興建之重大設施」係指配合直轄市或縣(市)興建之重大設施，有迅行變更之必要，經直轄市、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 1/2 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) 本變更案符合前開認定原則之說明

1. 符合人口成長趨勢及人口總量指導原則

新豐鄉為本縣人口成長率排名第二行政轄區，為人口及產業快速成長新興都市，新豐(山崎地區)都市計畫區現況人口次於竹東與竹北(含斗崙)都市計畫區排名第三位，顯示具備高人口成長動能，為高潛力發展地區。依第三次通盤檢討案計畫人口由 15,200 人上修為 22,000 人，經對照 104 年現況人口 18,742 人，並納入「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)主要計畫案」(以下簡稱：104 年度農變案)規劃人口 1,500 人後，人口增加餘量停整為 1,758 人。本案擬預計引入人口數 1,150 人，故尚有 608 人口增長量，符合本都市計畫區人口管制指導原則。

2. 符合都市計畫發展趨勢與需求

本計畫南側緊鄰原光星營區，因已閒置且無軍事使用需求，故配合十大重點服務業、四大智慧型產業、六大新興產業及文化創意產業發展法、運動產業發展條例，於第三次通盤檢討案劃定為整體開發區，主要作為非供製造業生產使用之產業服務專用區及商業區，擬引入磚窯藝術或文物館，融入公共設施用地整體規劃設計，未來將成為新豐(山崎地區)都市計畫區發展特色節點。

依擬定新豐(山崎地區)(原機二用地)細部計畫案內容所示，因無住宅區規劃，故未訂定計畫人口，預定活動人口為 4,000 人(以就業人口為準)。查現況住宅區、商業區開闢率已達飽和，考量新豐鄉及新豐(山崎地區)都市計畫區人口成長潛力，本都市計畫區地理優勢及發展潛能，且依經濟基礎法推估，原機二用地變更案未來

可能於本區衍生約 1,922 人之居住需求(詳表 6-3)。綜上所述，應適度提供住宅區商業之發展腹地，以符都市計畫發展趨勢與需求。

3. 符合住宅區及商業區總量指導原則

依第三次通盤檢討案(第一階段)發展現況分析資料，本都市計畫區住宅區現況開闢率約 80.55%、商業區 96.30%，住宅區尚可增加約 22.5685 公頃，商業區 8.4748~11.4146 公頃，經納入 104 年度農變案土地使用計畫，住宅區增加餘量為 18.0838 公頃，商業區 8.1742~11.1140 公頃。按都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，商業區每千人不得超出 0.45 公頃為準，且不得超過都市計畫區總面積 8%。本都市計畫區 227.4967 公頃，現況人口 18,742 人，商業區 5.1869 公頃。本案劃設住宅區(含部分代用地)計 2.7151 公頃、商業區 0.5057 公頃，經納入本都市計畫區面積檢討，商業區總面積為 5.6926 公頃，占都市計畫區 2.45%，符合通盤檢討住宅區、商業區總量指導原則。

4. 符合都市計畫農業區變更使用及管制原則

依循第三次通盤檢討案農業區變更及管制原則，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，並按都市計畫農業區變更使用實際狀況，適當檢討納入由農業區變更為住宅區、商業區，並以區域層面視角規劃公共設施，符合發展需求及提昇整體環境品質。

5. 調和地方發展空間介面，延展都市經濟效益，滿足居住需求

就都市空間發展層面，現況忠信街至新庄子地區沿路建築密集座落，多為住宅及商業使用，本計畫區南側原機二用地變更案未來為都市計畫發展節點，將導引人口聚集、經濟活絡，其間因農業區形成經濟發展阻隔及限制，且成長人口亦有居住需求。本計畫區長期間置無農業生產行為，未具農產實質效益，實降低空間產業發展潛力，故本案申請範圍之農業區應予適當檢討，可有效展延經濟效益，滿足居住需求，提升土地利用價值，符合土地適宜性原則，串聯地區生活經濟空間，促使都市發展結構更為完善。

6. 提升整體生活品質，形塑高品質休閒商圈意象，兼顧保育與發展平衡

本案配合原機二用地變更案公共開放空間計畫並以集中留設為原則，使停車場用地得以方整，並以區內外道路及停車場為運行動線使公共休憩開放空間形成串聯，期提升空間使用效益，提供活動及居住人口多樣性休憩場所選擇，間接擴大產業活動腹地，形塑高品質休閒商圈意象；另就都市計畫發展層面，亦能舒緩目前遊憩設施用地不足之情形，提升整體生活環境品質。

7. 依循國家與地方政策，積極配合文化藝文推廣

新豐鄉為人口成長高潛能地區，尤以山崎地區所佔人口高達全鄉總人口數 1/3，人口成長率更甚於新豐鄉人口成長率平均值。本鄉內唯一鄉立圖書館位於距山崎地區 3 公里路程外之新庄子地區，明新科技大學右任紀念圖書館則因館藏性質及針對一般民眾具有諸多使用限制，故本案配合教育部閱讀植根政策與地方施政方向，擬於山崎地區劃設一機關用地並無償提供鄉公所作圖書館使用為原則，以提升公共閱讀空間及藝文活動場所，滿足民眾對多元化知識需求，有助於維護文化傳承與活動藝文之推廣，亦符合現今社會及家庭對閱讀習慣與圖書需求之重視。(詳附件 5)

8. 依「都市計畫農業區變更使用審議規範辦理」規定辦理個案變更

本案係依「都市計畫農業區變更使用審議規範辦理」規定辦理，符合前開內政部研商修正都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議紀錄結論，有關都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款得由縣(市)政府逕予認定「為配合…縣(市)興建之重大設施」有迅行變更必要 4 項原則第 4 點，並依第 2 項規定，政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時，並得逕為變更。(詳附件 5)

9. 小結

綜上所述，本案符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定及第三次通盤檢討農業區變更使用之原則，爰此懇請同意本計畫區農業區變更使用之申請。

二、都市計畫農業區變更使用審議規範第 3 點

本案依「都市計畫農業區變更使用審議規範」申請變更使用，應依規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 計畫範圍與性質

一、計畫位置

本案位於新豐(山崎地區)都市計畫區西北側都市計畫範圍邊界，係屬新竹縣新豐鄉行政轄區，往東 2 公里為湖口工業區，向東南約 1 公里抵新豐火車站，向南約 1.5 公里即達明新科技大學。(詳圖 1-1、圖 1-2)

二、計畫範圍

本案西、北側為非都市計畫土地，北至崎頂與忠孝村界處，近忠信街，東為建興路，南接原機二用地變更案計畫範圍。本計畫區包含新竹縣新豐鄉忠信段 618 地號等 97 筆土地，面積約 5.0573 公頃，土地使用分區皆屬農業區。(詳表 1-1、圖 1-3、圖 1-4)

表 1-1 本計畫土地清冊

編號	地號	使用 分區	地 目	所有權人	謄本面積 (m ²)
1	618	農業區	田	王林、張黃、謝、李、姜、許、黃、鍾、李、姜、陳、楊、顏、李、徐、彭、溫、蘇、李、徐、曾、廖、周、徐、曾、廖、林、張、黃、潘	6,461.61
2	618-1	農業區	田	溫、潘	504.77
3	618-2	農業區	田	鍾	341.90
4	618-3	農業區	田	鍾	530.23
5	618-4	農業區	田	鍾	606.20
6	618-5	農業區	田	鍾	598.39
7	618-6	農業區	田	徐	208.97
8	618-8	農業區	田	徐	214.86
9	618-10	農業區	田	王、徐、黃、李、張、黃、李、張、溫、李、許、潘、林、彭、謝、姜、曾、顏、徐、曾、蘇	332.18
10	618-12	農業區	田	徐	199.54
11	618-14	農業區	田	陳	147.71
12	618-15	農業區	田	謝	1,037.98
13	618-16	農業區	田	陳	229.34
14	618-17	農業區	田	陳	165.42
15	618-18	農業區	田	莊	334.20
16	618-19	農業區	田	莊	53.98
17	618-20	農業區	田	莊	249.52
18	618-21	農業區	田	姜	392.57
19	618-22	農業區	田	李	662.52
20	618-23	農業區	田	黃	642.98
21	618-24	農業區	田	黃	508.17
22	618-25	農業區	田	黃	500.35
23	618-26	農業區	田	黃	361.31
24	618-27	農業區	田	楊	508.17
25	618-28	農業區	田	楊	508.16
26	618-29	農業區	田	林	509.71
27	618-30	農業區	田	楊	508.16
28	618-31	農業區	田	楊	508.17
29	618-32	農業區	田	廖	273.42
30	618-33	農業區	田	黃	406.19
31	618-34	農業區	田	林	667.18
32	618-35	農業區	田	林	667.18
33	618-36	農業區	田	林	337.50
34	618-37	農業區	田	林	337.50
35	618-38	農業區	田	姜	337.50
36	618-39	農業區	田	謝	337.50
37	618-40	農業區	田	李	406.53
38	618-41	農業區	田	蘇	337.50
39	618-42	農業區	田	李、李	449.80
40	618-43	農業區	田	李、李、徐	528.65
41	618-44	農業區	田	廖	849.02
42	618-45	農業區	田	廖	849.02
43	618-46	農業區	田	廖	876.38
44	618-47	農業區	田	曾、曾	377.89
45	618-48	農業區	田	周	498.68
46	618-49	農業區	田	曾、曾	482.16
47	618-50	農業區	田	曾、曾	529.68

編號	地號	使用分區	地目	所有權人	謄本面積 (m ²)
48	618-51	農業區	田	張	667.24
49	618-52	農業區	田	張	634.24
50	618-53	農業區	田	張	818.06
51	618-54	農業區	田	徐	847.52
52	618-56	農業區	田	莊	65.37
53	618-58	農業區	田	莊	6.07
54	618-59	農業區	田	莊	166.54
55	618-60	農業區	田	莊	44.90
56	618-61	農業區	田	莊	6.07
57	618-64	農業區	田	鍾	433.55
58	618-65	農業區	田	徐	211.91
59	618-66	農業區	田	徐	211.91
60	618-67	農業區	田	徐	211.93
61	618-68	農業區	田	徐	211.92
62	618-69	農業區	田	徐	211.92
63	618-70	農業區	田	徐	211.92
64	618-71	農業區	田	王、李、李、李、林、姜、徐、 徐、張、張、許、彭、曾、曾、 黃、黃、溫、潘、謙、顏、蘇、	7.82
65	618-72	農業區	田	徐	393.18
66	618-73	農業區	田	徐	133.08
67	618-74	農業區	田	徐	444.99
68	618-75	農業區	田	徐	213.91
69	618-76	農業區	田	陳	592.74
70	618-77	農業區	田	陳	357.48
71	618-78	農業區	田	陳	245.74
72	618-79	農業區	田	陳	766.89
73	618-80	農業區	田	陳	830.84
74	618-81	農業區	田	許	361.32
75	618-82	農業區	田	張	337.50
76	618-83	農業區	田	林	337.50
77	618-84	農業區	田	李	337.50
78	618-85	農業區	田	王	406.53
79	618-86	農業區	田	顏	337.50
80	618-87	農業區	田	彭	337.50
81	618-88	農業區	田	徐	22.06
82	623	農業區	田	黃	331.01
83	623-1	農業區	田	黃	379.92
84	623-2	農業區	田	黃	2,623.73
85	623-3	農業區	田	黃	621.05
86	624	農業區	田	莊	229.02
87	624-9	農業區	建	莊	95.08
88	624-10	農業區	建	莊	103.04
89	624-11	農業區	建	莊	102.68
90	624-12	農業區	建	莊	114.24
91	624-13	農業區	建	莊	103.18
92	624-14	農業區	建	莊	99.72
93	624-15	農業區	建	莊	99.68
94	624-16	農業區	建	莊	103.40
95	629	農業區	田	黃、黃、黃	350.18
96	645	農業區	田	陳、陳、陳、陳	1,554.29
97	646	農業區	田	陳林	4,861.28
合 計					50,573.00

註：上述地號土地登記簿謄本所登載面積皆為本計畫案土地使用面積。



圖1-1 本計畫位置示意圖(一)

座標格式：TM2，大地基準：TWD67
中華民國臺灣地區二萬五千分之一地形圖



圖1-2 本計畫位置示意圖(二)

座標格式：TM2，大地基準：TWD97
中華民國臺灣地區二萬五千分之一地形圖



S=1 : 3000

計畫圖例

	住宅區		綠地用地
	商業區		停車場用地
	農業區		道路用地
	第一種產業服務專用區		新豐(山崎地區)都市計畫範圍線
	第二種產業服務專用區		本案計畫範圍線
	電信專用區		附帶條件範圍線(第三次通盤檢討案(第二階段)變更內容明細表新編號第11案)(機二用地變更案)
	公園兼兒童遊樂場用地		
	廣場用地		

機二用地變更案：

1. 依「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)」所載變更內容明細表新編號第11案，應依附帶條件規定辦理後，使得報由內政部核定案件。
2. 擬定新豐(山崎地區)原機二用地細部計畫」於104.12.24府產城字第1040196967號公告實施。

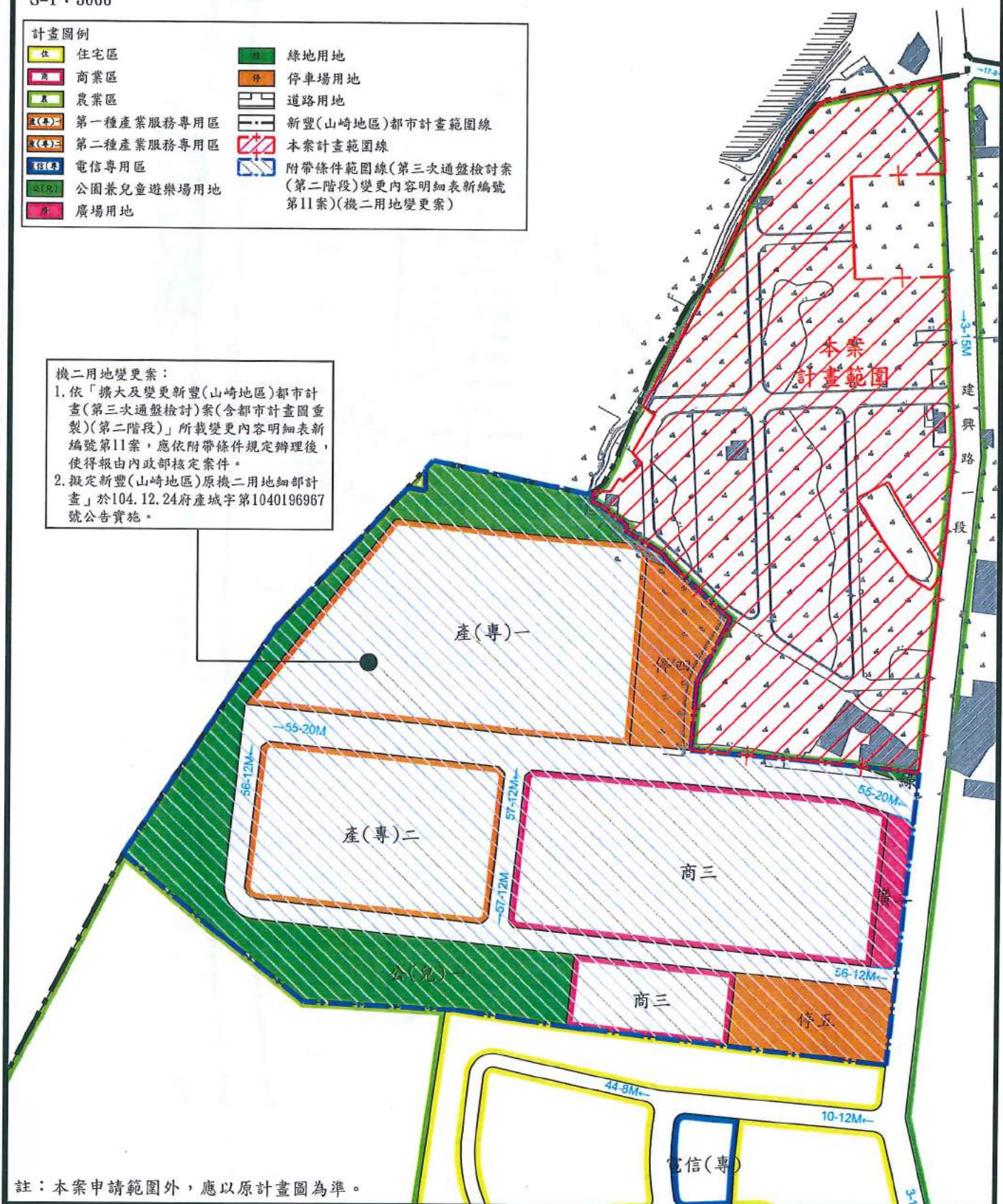


圖1-4 本計畫南側農業區經「擴大及變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討案)(含都市計畫圖重製)」(原機二用地變更案)變更後土地使用計畫示意圖

第二章 現行新豐(山崎地區)都市計畫概要

第一節 計畫沿革

民國 64 年 06 月 30 日擬定新豐都市計畫案發布實施，新豐(山崎地區)都市計畫第一次通盤檢討案於 76 年 10 月 21 日公告實施，81 年 10 月 05 日辦理第二次通盤檢討，104 年 12 月 10 日公告實施第三次通盤檢討案(第一階段)，12 月 24 日辦理第二階段，同年 12 月 23 日公告實施 104 年度農變案。

查第三次通盤檢討案未包含 104 年度農變案計畫內容，有關新豐(山崎地區)都市計畫發布實施歷程茲參詳表 2-1。

表 2-1 新豐(山崎地區)都市計畫沿革表

編號	都市計畫案名	發布日期文號	備註：
1	擬定新豐(山崎地區暨新庄子地區)都市計畫案	64.6.30 府建都字第 56041 號	-
2	變更新豐鄉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 73836 號	-
4	變更新豐(山崎地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案	81.10.05 府建都字第 89093 號	-
5	新豐(山崎地區)都市計畫松林社區細部計畫	87.6.26 府建都字第 68818 號	-
6	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	-
7	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)併公告廢止原都市計畫圖	104.12.09 府產城字第 1040194537 號	-
8	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)主要計畫案	104.12.22 府產城字第 1040196665 號	本案簡稱： 104 年度農 變案
9	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)細部計畫案	104.12.22 府產城字第 1040196666 號	-
10	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)	104.12.23 府產城字第 1041097968 號	-
11	擬定新豐(山崎地區)原機二用地細部計畫	104.12.23 府產城字第 104019767 號	-
12	變更新豐(山崎地區)松林社區細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案	105.05.17 府產城字第 1050066304 號	-
資料來源：新竹縣政府都市計畫網。			-

第二節 現行計畫概述

本案以第三次通盤檢討案內容為準，詳細內容茲參閱如后。

一、計畫範圍

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 100 公尺處，西北迄崎頂與忠孝村界處，計畫面積為 227.4967 公頃。

二、計畫年期與計畫人口

目標年為民國 115 年，計畫人口為 22,000 人。

三、土地使用分區計畫

現行都市計畫劃設住宅區、商業區、工業區、農業區、電信專用區及產業服務專用區等土地使用分區，面積合計 170.8446 公頃，占總計畫區 75.10%。(詳表 2-2、圖 2-1)

四、公共設施計畫

現行都市計畫劃設公共設施用地包含機關用地 3 處、國小用地 2 處、國中用地 1 處、鄰里公園用地 7 處、公園兼兒童遊樂場用地 2 處、兒童遊樂場用地 3 處、綠地用地 7 處、市場用地 1 處、廣場用地 11 處、廣場兼停車場用地 5 處、停車場用地 5 處、加油站用地 1 處、鐵路用地、人行步道用地與道路用地等，面積合計 56.6521 公頃，占總計畫區 24.90%。(詳表 2-2、表 2-3、圖 2-1)

五、交通系統計畫

(一) 道路

本計畫道路系統概依現況道路網絡予以佈設，主要可分為主要道路以及次要與聯絡道路等層級逐級架構。以新興路(臺 1 線)、建興路、康樂街為聯外主要幹道，東北至桃園、台北，西北達新豐新庄子地區，西南通新竹、台中；並配置區內主、次要及出入道路，構成本計畫之道路系統。(詳表 2-4、圖 2-2)

(二) 鐵路用地：現有縱貫鐵路及新豐火車站劃設為鐵路用地。

表 2-2 現行都市計畫土地使用計畫面積表

項目		三通(一階) 計畫面積 (公頃)	三通(二階) 計畫面積 (公頃)	104 年度農 變案計畫面 積(公頃)	現行都市計 畫面積 (公頃)	占計畫區面 積比例(%)	占都市發展 用地面積比 例(%)
土地 使用 分區	住宅區	66.7110	-	4.7662	71.4772	31.42	42.06
	住宅區(再發展區)	1.7251	-	-	1.7251	0.76	1.02
	商業區	2.5252	-	0.3006	2.8258	1.24	1.66
	商業區(附帶條件)	-	2.3611	-	2.3611	1.04	1.39
	甲種工業區	3.6871	-	-	3.6871	1.62	2.17
	乙種工業區	27.5991	-	-	27.5991	12.13	16.24
	農業區	65.6987	-	-8.1576	57.5411	25.29	33.86
	電信專用區	0.1908	-	-	0.1908	0.08	0.11
	加油站專用區 (附帶條件)	-	-	-	-	0.00	0.00
	產業服務專用區 (附帶條件)	-	3.4373	-	3.4373	1.51	2.02
	文教區(供私立明新科技 大學使用)(附帶條件)	-	-	-	-	0.00	0.00
	合計	168.1370	5.7984	-3.0908	170.8446	75.10	-
公共 設施 用地	機關用地	12.0643	-9.9836	0.1291	2.2098	0.97	1.30
	學校用地	文小用地	4.2869	-	4.2869	1.88	2.52
		文中用地	2.6417	-	2.6417	1.16	1.55
		小計	6.9286	-	6.9286	3.05	4.08
	公園用地	2.5520	-	0.7259	3.2779	1.44	1.93
	公園兼兒童遊樂場用地	-	-	0.1087	0.1087	0.04	0.06
	公園兼兒童遊樂場用地 (附帶條件)	-	1.7678	-	1.7678	0.78	1.04
	兒童遊樂場用地	1.1463	-	-	1.1463	0.50	0.67
	綠地用地	2.1514	-	0.0331	2.1845	0.96	1.29
	綠地用地(附帶條件)	-	0.0139	-	0.0139	0.01	0.01
	市場用地	0.2965	-	-	0.2965	0.13	0.17
	廣場用地	0.0873	-	0.0829	0.1702	0.07	0.10
	廣場用地(附帶條件)	-	0.1312	-	0.1312	0.06	0.08
	廣場兼停車場用地	0.0283	-	0.3880	0.4163	0.18	0.24
	停車場用地	0.6432	-	-	0.6432	0.28	0.38
	停車場用地(附帶條件)	-	0.8047	-	0.8047	0.35	0.47
	加油站用地	0.1475	-	-	0.1475	0.06	0.09
	鐵路用地	6.0641	-	-	6.0641	2.67	3.57
	人行步道用地	0.4474	-	-	0.4474	0.20	0.26
	道路用地	26.8028	-	1.6231	28.4259	12.50	16.73
	道路用地(附帶條件)	-	1.4676	-	1.4676	0.65	0.86
	合計	59.3597	-5.7984	3.0908	56.6521	24.90	33.33
都市發展用地合計		161.7980	-	8.1576	169.9556	74.71	100.00
總計		227.4967	-	-	227.4967	100.00	-

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)案。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)主要計畫案。本計畫整理。

註：1. 實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。
2. 都市發展用地面積不包括農業區。

表 2-3 現行都市計畫公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機一	0.1457	1 號道路西側	-
	機五	1.9350	文小二西側	三通(一階)新增
	機六	0.1291	廣(停)四東側	104 年度農變案新增
	合計	2.2098	-	-
學校用地	文小一	1.9566	1 號道路北側	山崎國小
	文小二	2.3303	計畫區西側	松林國小
	小計	4.2869	-	-
	文中	2.6417	工乙一西側	忠孝國中
	合計	6.9286	-	-
公園用地	公一	0.8754	文中南側	-
	公二	0.3353	公一南側	-
	公三	0.5616	公二西側	-
	公四	0.1289	公三西南側	-
	公五	0.2413	公三南側	-
	公六	0.4095	停三東側	-
	公七	0.7259	公(兒)二北側	104 年度農變案新增
	合計	3.2779	-	-
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	1.7678	停四及停五西側	三通(二階)新增
	公(兒)二	0.1087	公七南側	104 年度農變案新增
	合計	1.8765	-	-
兒童遊樂場用地	兒一	0.7448	3 號道路西側	-
	兒二	0.3183	公一東側	-
	兒三	0.0832	文小一北側	-
	合計	1.1463	-	-
綠地用地	綠一	0.2045	工乙一西側	-
	綠二	0.0375	停一北側	-
	綠三	1.7963	綠二西側	-
	綠四	0.0271	綠三南側	-
	綠五	0.0860	鐵路西側	-
	綠六	0.0139	廣二北側	三通(二階)新增
	綠七	0.0331	公(兒)二南側	104 年度農變案新增
	合計	2.1984	-	-
市場用地		0.2965	停一東北側	零售市場
廣場用地	廣一	0.0197	文中西側	三通(一階)新增
	廣二	0.1312	停五北側	三通(二階)新增
	廣四	0.0541	工(乙)二西側	三通(一階)新增
	廣五	0.0135	廣四西側	三通(一階)新增
	廣六	0.0290	廣(停)五北側	104 年度農變案新增
	廣七	0.0121	廣(停)二西側	104 年度農變案新增
	廣八	0.0083	廣(停)二東側	104 年度農變案新增
	廣九	0.0037	廣(停)五西側	104 年度農變案新增
	廣十	0.0123	廣(停)二西側	104 年度農變案新增
	廣十一	0.0078	廣(停)三東側	104 年度農變案新增
	廣十二	0.0097	廣(停)三東側	104 年度農變案新增
	合計	0.3014	-	-
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.0283	停二東側	三通(一階)新增
	廣(停)二	0.0773	廣(停)三西側	104 年度農變案新增
	廣(停)三	0.0622	廣(停)二東側	104 年度農變案新增
	廣(停)四	0.1774	機六西側	104 年度農變案新增
	廣(停)五	0.0711	機六南側	104 年度農變案新增
停車場用地	合計	0.4163	-	-
	停一	0.2714	市場用地西側	-
	停二	0.2226	市場用地東南側	-
	停三	0.1492	公六西側	-
	停四	0.4047	公(兒)一東側	三通(二階)新增
	停五	0.4010	公(兒)一東側	三通(二階)新增
加油站用地	合計	1.4479	-	-
	合計	1.4479	-	-
	合計	1.4479	-	-
鐵路用地		0.1475	1 號道路東側	-
鐵路用地		6.0641	-	-
人行步道用地		0.4474	-	-
道路用地	三通案計畫面積	28.2704	-	-
	104 年度農變案計畫面積	1.6231	-	104 年度農變案新增
	合計	29.8935	-	-
總計		56.6521	-	-

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)案。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)主要計畫案。本計畫整理。

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。



S=1 : 12000

1. 變更內容明細表新編號第11案，應依附帶條件規定辦理後，使得報由內政部核定案件。
2. 擬定新豐(山崎地區)原機二用地細部計畫」於104.12.24府產城字第1040196967號公告實施。



1. 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)(本計畫簡稱：104年度個變案)。
2. 主要計畫104.12.23府產城字第1040196665號公告實施，細部計畫104.12.23府產城字第1040196876號公告實施。

計畫圖例

住	住宅區	公園兼兒童遊樂場用地
住(再)	住宅區(再發展區)	綠地用地
商	商業區	市場用地
工(甲)	甲種工業區	廣場用地
工(乙)	乙種工業區	廣場兼停車場用地
第一種產業服務專用區		停車場用地
第二種產業服務專用區		加油站用地
農	農業區	鐵路用地
電	電信專用區	道路用地
機	機關用地	人行步道用地
文小	文小用地	新豐(山崎地區)都市計畫範圍線
文中	文中用地	本案計畫範圍線
公	公園用地	附帶條件範圍線
兒	兒童遊樂場用地	都市計畫個案變更案範圍線

附註：臺底式道路迴轉半徑為20公尺。

圖2-1 現行新豐(山崎地區)都市計畫示意圖



計畫圖例	
	主要道路
	次要道路
	10M聯絡道路
	8M聯絡道路
	新豐(山崎地區)都市計畫範圍線
	本案計畫範圍

附註：盒底式道路迴轉半徑為20公尺。

圖2-2 現行計畫交通系統示意圖

表 2-4 現行都市計畫道路編號明細表

道路編號	道路寬度(M)	道路長度(M)	起訖點	備註
1	30	2195	自忠信街以南至計畫區界	新興路
2	15	820	自新興路以西至計畫區界	民安街
3	15	1480	自新興路以北至忠信街	建興路
4	15	760	自新興路以西至建興路	中興路
5	15	540	自建興路以東至中興路	學府路
6	15	625	自新興路以西至中興路	
7	12	660	自新興路以北至建興路	泰安街
8	11	415	自新興路以西至建興路	福德街
9	12	350	自中興路以南至學府路	忠孝路、文昌街
10	12	465	自建興路以西至建興路	仁愛街
11	15	460	自中興路以北至孝六街	忠孝路
12	15	215	自新興路以北至民安街	康樂路
13	15	685	自康樂路以東至泰安街	康泰路
14	12	610	自新興路以北至康泰路	松林街
15	12	450	自康泰路以東至泰安街	博學街
16	12	580	自康樂路以東至泰安街	尚仁街
17	8~10	1325	自新興路以西至建興路	三通(一階)新增/編號, 忠信街
18	10	215	自忠三街以西至忠一街	三通(一階)新增/編號, 孝六街
19	8	215	自忠三街以西至忠一街	三通(一階)新增/編號, 孝五街
20	8	200	自忠三街以西至忠一街	三通(一階)新增/編號, 孝三街
21	8	188	自忠三街以西至忠一街	三通(一階)新增/編號, 孝二街
22	8	385	自忠孝路以東至孝六街	三通(一階)新增/編號, 忠三街
23	8	75	自孝六街以南至孝五街	三通(一階)新增/編號
24	10	725	自中興路以北至忠信街	三通(一階)新增/編號, 忠一街
25	8	130	自孝一街以北至孝二街	三通(一階)新增/編號, 忠二街
26	8	115	自忠孝路以北至孝一街	三通(一階)新增/編號, 孝一街
27	8	130	自忠孝路以西至忠一街	三通(一階)新增/編號
28	10	160	自文昌街以北至學府路	三通(一階)新增/編號
29	10	175	自新興路以北至學府路	三通(一階)新增/編號, 文昌街
30	8	60	自中興路以南至信義街 18 巷	三通(一階)新增/編號
31	8	210	自忠孝路以東至信義街	三通(一階)新增/編號, 信義街 18 巷
32	8	155	自忠孝路以東至信義街	三通(一階)新增/編號, 信義街 32 巷
33	8	175	自忠孝路以西至建興路一段 146 巷	三通(一階)新增/編號
34	8	310	自中興路以南至忠興路	三通(一階)新增/編號
35	8	845	自住宅區以北至住宅區	三通(一階)新增/編號
36	8	120	自福德街以北至建興路一段 146 巷	三通(一階)新增/編號, 福德街 94 巷
37	8	60	自建興路以東至人行步道	三通(一階)新增/編號, 建興路一段 146 巷
38	8	120	自新興路以西至學府路	三通(一階)新增/編號, 榮豐街
39	8	60	自學府路以北至 35 號道路	三通(一階)新增/編號
40	8	115	自建興路以西至 35 號道路	三通(一階)新增/編號
41	8	285	自建興路以西至 35 號道路	三通(一階)新增/編號
42	8	75	自仁愛街以南至人行步道	三通(一階)新增/編號
43	8	355	自仁愛路 55 巷以東至人行步道	三通(一階)新增/編號, 仁愛街 36 巷仁愛街 76 巷
44	8	360	自仁愛街以西至仁愛街	三通(一階)新增/編號, 建興路一段 201 巷仁愛街 55 巷
45	8	100	自泰安街以北至住宅區	三通(一階)新增/編號
46	8	535	自康樂路以東至松林街	三通(一階)新增/編號
47	8	475	自新興路以西至 52 號道路	三通(一階)新增/編號, 道化街
48	8	255	自民安街以北至 52 號道路	三通(一階)新增/編號
49	10	500	自康樂路以西至計畫區界	三通(一階)新增/編號, 明新街
50	15~30	110	自新興路以東至計畫區界	三通(一階)新增/編號
51	10	66	自新興路以東至計畫區界	三通(一階)新增/編號
53	6	42	自新興路以東至鐵路用地	三通(一階)新增/編號
54	8	50	自福德街 94 巷以東至 33 號道路	三通(一階)新增/編號
55	20	392	自建興路以西至 56 號道路	104 年度農變案新增
56	12	494	自建興路以西至 55 號道路	104 年度農變案新增
57	12	108	自 56 號道路以北至 55 號道路	104 年度農變案新增
58	12	307	自康樂路以南至明新街	三通(二階)新增
59	10	421	自 63 號道路以西至松明街	三通(二階)新增
60	8	213	自 65 號道路以西至松明街	三通(二階)新增
61	8	184	自 65 號道路以西至松明街	三通(二階)新增
62	8	64	自 64 號道路以西至松明街	三通(二階)新增
63	8	381	自 59 號道路以北至 59 號道路	三通(二階)新增
64	8	135	自明新街以北至 59 號道路	三通(二階)新增
65	8	98	自 61 號道路以北至 59 號道路	三通(二階)新增

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)案。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)主要計畫案。本計畫整理。

註：表內道路長度僅供參考，應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

第三章 上位及相關計畫

第一節 上位計畫

一、全國區域計畫(民國 102 年 10 月)

(一)計畫年期：民國 115 年。

(二)計畫概述

1. 計畫體係整併並調整為政策計畫性質，未來將轉化為「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。
3. 第 1 級環境敏感地區：以加強資源保育與環境保護及不破壞原生態環境與景觀資源為保育及發展原則。
4. 第 2 級環境敏感地區：考量某些環境敏感地區對於開發行為的容受力有限，為兼顧保育與開發，加強管制條件，規範該類土地開發。
5. 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。
6. 建立計畫指導使用機制及簡化審議流程。
7. 研訂專案輔導合法化原則，依行政院政策協助未登記工廠土地合理及合法使用。
8. 刪除水庫集水區公有土地出租、讓售限制相關規定。

(三)計畫目標

1. 賡續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理。
2. 配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討。
3. 加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災。
4. 確保農地總量，並維護糧食生產環境。
5. 整合產業發展需求，提升產業發展競爭力。
6. 檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展。
7. 落實集約城市理念，促進城鄉永續發展。
8. 擬定都會區域及特定區域計畫，促進跨域資源整合。

(四)對新豐鄉之規劃指導

本都市計畫區涉及全國區域計畫所定義之第一級敏感區的縣管區排上坑排水(茄苳溪)範圍內，故未來開發使用應符合上述各類環境敏感地區主管機關法令規定。本都市計畫農業區未來倘有變更利用時，需依循全國區域計畫及縣市區域計畫總量管制之指導原則辦理。

二、新竹縣綜合發展計畫(民國 89 年 12 月)

(一) 計畫年期：民國 90~101 年。

(二) 計畫概述

新竹縣發展首要定位為既靈活創新且充滿地方自主性的「永續經營的全球城市-區域」，子定位則包含「新竹都會區的高科技衛星城」、「北臺灣的休閒渡假基地」、「永續經營的自然生態環境」、「孕育創新動力的多元文化氛圍」、「永續發展的有機農業地帶」、「都市成長管理的區域政府」、「公共服務完備的市民社會」及「適合安家的網絡城市」等八大項目，並以高科技發展核心區與竹北副都市核心為「雙核心」，縱貫產業轉型帶、科技發展後勤帶、西濱陽光休閒帶、自然生態觀光帶為「四個區帶」，並以北臺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-峨眉等「六個發展軸」為空間發展架構。

(三) 對新豐鄉之規劃指導

依新竹縣綜合發展計畫內容所示，新豐鄉位於竹北-湖口-新豐發展軸，可希冀透過濱海快速道路、省道臺1線、高鐵橋下景觀道路、縣道117拓寬改善等交通建設，打通六家高鐵特定區與新竹工業區、竹北、湖口、新豐地區的交通運輸網路，擴大竹北新都心的發展效應。

1. 新豐鄉未來發展定位

- (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。

2. 新豐鄉未來發展構想

- (1) 整合海濱觀光資源，配合傳統農漁村轉型，成為桃竹苗的海岸休閒中心。
- (2) 加速傳統工業轉型升級，打通縱貫線高科技走廊。
- (3) 農業轉型為結合有機生產的都會近郊休閒產業。
- (4) 配合休閒農業、科技產業發展趨勢，有條件許可農地釋出。
- (5) 通盤檢討新豐鄉坑子口靶場管制區範圍及遷移計畫。
- (6) 妥善運用地方文化、產業地景元素（水圳埤塘、漁港、紀念性建物、濱海生態、傳統產業），帶動地方觀光產業發展，作為傳統農漁村再發展的典範。
- (7) 提昇基礎設施品質，塑造優質的發展地區都市居住品質。

三、新竹縣區域計畫(草案)

(一) 計畫年期：民國 115 年。

(二) 計畫概述

依本縣城鄉發展特色及趨勢，結合綠能光電、生技醫療、文化創意、精緻農業、觀光旅遊及紮根教育等六大縣政主題，以「低碳的科技宜居城市，樂活的魅力生態原鄉」為發展願景，「人文、生態、產業、創新」為核心價值，促使成為低碳科技城市、人文觀光城鄉、永續環境之都、區域合作夥伴，並藉土地使用、產業發展、交通運輸、公共設施、觀光遊憩、環境保育等層面實踐。各部門發展構想說明如下：

1. 都市發展與住宅建設方面：

- (1) 集約都市發展導向。
- (2) 改善農村社區環境。
- (3) 引導原住民族地區居住合法化。

2. 自然資源、環境保護及防災方面：

- (1) 災害敏感地區應強化防災計畫，山坡地落實水土保持計畫。
- (2) 生態敏感地區需避免進行非保育目的之開發。
- (3) 資源利用敏感地區應落實污水排放管制措施，及儘量避免開發利用優良農地。
- (4) 文化景觀敏感地區應維護文化景觀資源完整及與其相容使用。

3. 農業發展方面：

- (1) 依農地分類分級成果，維護農地資源總量。
- (2) 依整體發展與農地生產環境條件，調整適當使用分區，且農業區應視為都市發展腹地，依實際發展需求納入各都市計畫個案變更或通盤檢討時辦理變更。

4. 產業發展方面：

- (1) 既有工業用地適性再發展，促進土地資源有效利用。
- (2) 引導產業用地空間秩序發展，促進跨域合作加值，強化鏈結優勢。

5. 運輸系統部門計畫方面：

- (1) 道路系統：新闢道路應有效銜接，避免尖峰瓶頸持續惡化，高密度人潮活絡路段應優先留設合理的綠色交通路權寬(長)度。
- (2) 公共與人本綠運輸：提升服務競爭力與使用誘因(拉力)。
- (3) 優先以高鐵新竹站、臺鐵竹北、湖口、新豐、竹東站等主要客運節點，作為 TOD 土地使用與綠色人本交通整合示範改造地區(基底)。

6. 公用及公共設施方面：(詳圖 3-1、圖 3-2)

- (1) 水資源跨域整合，確保用水供給無虞。
- (2) 循序完善污水下水道系統。
- (3) 完備電力設施，提升供電穩定性。
- (4) 配合地方發展需求，規劃適宜之殯葬設施。
- (5) 依都市階層逐步充實公共設施。

7. 觀光遊憩方面：

- (1) 指認設施型使用分區(觀光遊憩機能)，引導多元觀光遊憩及住宿設施發展。
- (2) 配合溫泉法政策，輔導溫泉區設施土地合法化。

(三) 對新豐鄉之規劃指導

新豐鄉位於新竹縣科技走廊發展腹地，經指認為地方核心，屬人口新興成長地區，因應人口與產業發展需求，應優先建置污水下水道系統，以提升居民生活品質。另因轄區內新竹湖口工業區既有產業聚落基礎，與南桃園工業區群及桃園濱海工業群落形成產業發展軸帶，顯示新豐鄉傳統製造業具有優異表現及潛力。

新豐(山崎地區)都市計畫區經指認為生活及商業服務發展核心，以提供商業、居住為主要發展機能，並應配合人口及產業群聚所衍生之生產服務業需求，優先引導生產者服務業進駐。農業區應視為都市發展腹地，依整體發展與農地生產環境條件，調整適當使用分區，且依實際發展需求納入各都市計畫個案變更或通盤檢討時辦理變更。

表 3-1 新竹縣區域計畫都市階層建議表

項目	依據全國區域計畫指導之篩選原則	鄉鎮	指認依據
次要核心	服務範圍人口達 50~100 萬人	竹北市	服務範圍人口達 50~100 萬人。
地方核心	1. 人口規模達 20~50 萬人。 2. 近十年人口成長趨勢達 10% 以上。 3. 縣(市)行政中心所在地。 4. 重大建設投資地區，並具發展潛力地區。	竹東鎮	1. 民國 87 至 99 年間之每十年人口成長趨勢皆達 10% 以上。 2. 重大建設投資地區，並具發展潛力地區。
		新豐鄉	近十年人口成長趨勢達 10% 以上： 新豐鄉近十年(民國 91~101 年)之人口成長率為 15%。
		湖口鄉	近十年人口成長趨勢達 10% 以上

資料來源：新竹縣區域計畫。本計畫整理。

第二節 相關重大建設計畫

有關新豐(山崎地區)都市計畫周邊相關重大建設計畫，主要可分為產業發展建設類、交通建設類、下水道系統建設類等三個層面，詳細內容請參閱如下。(詳表 3-2)

表 3-2 相關重大建設計畫綜理表

項目	計畫名稱	目標年	計畫內容概述	對新豐鄉之影響
產業發展建設	新竹縣鳳山工業區可行性規劃暨開發計畫(101年01月)	103年	1. 位於湖口鄉鳳山村新竹工業區南側，面積約 18.6376 公頃。本案依「促進產業升級條例」辦理，期增進本縣境內產業用地資源效率，提供產業優良生產環境及就業機會，帶動地方產業轉型與升級。 2. 擬規劃電子零組件製造及電腦、電子產品及光學製品製造等產業，預估將可引進 1,020 個就業機會。 3. 行政院環保署 100 年 9 月 20 日通過環境影響評估審查。工業區編定相關作業已完成，目前辦理土地取得相關作業。	未來所延伸之就業人口將帶動新豐鄉居住、商業服務及相關產業之發展與需求。
	新竹生物醫學園區發展計畫	110年	1. 位於高速鐵路新竹車站特定區，鄰縣道 120 號，面積約 38.1 公頃。 2. 以國際級醫學中心與生醫產業為主體，結合台大、交大、清大、中研院、工研院、國衛院之研發能量，與附近生產為主之生物科技產業專區互補。 3. 100 年 5 月園區生技大樓啟用，預計引進投資金額為 32.89 億元。	未來本縣將形塑為科技發展核心地區，參照新竹園區發展歷程，周邊地區將產生波及效應，經濟產業結構轉型，居住需求提升。
	綠能園區計畫	110年	1. 位於竹北(含斗崙地區)都市計畫區，鄰高速公路、莊敬北路及勝利八街，面積約 13.43 公頃。 2. 以新竹地區高等學府及法人研究機構密集之優勢，吸引綠能研發團隊進駐。	奠定綠能產業發展基礎，提供地區就業機會。
交通建設	臺鐵都會區捷運化暨區域鐵路先期建設計畫	103年	1. 高鐵新豐車站以站場路線改善、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違規畫設計重點。 2. 103 年元月高鐵新豐車站改建工程(土建部分)(第二期)竣工啟用。	增加新豐鄉往來區外縣市交通便利性及可及性，未來可與各都會區捷運新建計畫相互結合。
	西濱快速公路 WH09、WH10 標觀音至鳳岡段主線新建工程	106年	桃園觀音至新竹鳳岡(台 61 線 48K+800~68K+950，含鳳鼻隧道約 2 公里改善)，長約 20.15 公里，路寬 22.8 公尺。	舒緩國道及地區性道路之貨運車流，創建客貨分流系統，提升道路使用安全。
	新竹生活圈道路系統建設計畫(第一次修正)	90~110年	新闢新竹生活圈外環道路，建構可滿足都市機能定位之生活圈整體道路系統。	提升道路服務水準，有效連結新竹縣市地區。
環境治理建設	新竹縣新豐鄉雨水下水道系統計畫	-	1. 規劃範圍包括新庄子、山崎等都市計畫區及外圍排水，面積約 468 公頃。 2. 山崎地區以茄苳溪為界，分為南北二分區，北排水分區位於茄苳溪北側，排水面積約 59 公頃，地勢由東北向南傾斜，於中興路、仁愛街、都市路、福德街設置幹線排入茄苳溪及支流。南排水分區位在都市計畫區南側，範圍除原泰安街及鄰近設置幹線外，增加松林地區重劃之雨水幹線後排入茄苳溪。	藉公共雨水下水道系統之建置，提升都市發展環境整體品質。
	新竹縣新豐鄉污水下水道系統計畫	120年	1. 規劃範圍包括新庄子、山崎等都市計畫區及非都市計畫區，面積約 372.37 公頃，水資源回收中心平均日處理量 8,000CMD，主幹管長 8,089 公尺。 2. 第一期以水資源回收中心及新庄子地區污水系統之建置為主，工期 4 年。第二期為建立山崎地區污水系統及山崎與新庄子間的聯絡幹管，工期 5 年。	藉公共污水下水道系統，將大幅改善都市公共衛生及水污染問題，降低對下游農地生產環境之影響。
	「易淹水地區水患治理計畫第 1 階段實施計畫」-新豐溪水系治理規劃」案	-	1. 經治水河道整理、堤防護岸整建加高及蓄洪池工程等綜合評估檢討，河川堤防改善工程約 1,302 公尺，排水護岸改善工程 4,442 公尺(背水堤占 1,929 公尺)，河道整理共 5,010 公尺，固床工程 57 座。另計有 4 座橋樑、渡槽及管涵各 1 座納入跨河構造物改建工程。規劃設置 2 處蓄洪池，面積約 16 公頃。 2. 102 年 11 月底止已完成新豐溪本流兩岸堤防加高工程。	新豐溪水系改善工程可降低轄區內淹水面積及深度，有效減輕洪災損失。

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)案。本計畫整理。

第三節 與本計畫關聯性

依上位計畫及相關重大建設計畫所示，近年來本都市計畫區附近地區工業區、生物醫學園區、綠能園區陸續興起，本鄉經指認為生活及商業服務發展核心，並應優先引導生產者服務業進駐，故未來產生之波及效應將帶動商業服務及相關產業發展，其延伸之就業人口亦有居住需求。因相關交通與上下水道系統之規劃建設，使本都市計畫區兼具優良地理條件、便利交通系統及適宜居住之生活環境等優勢，實具產業與居住發展需求與潛力。惟依第三次通盤檢討案表示，住宅區及商業區已達飽和，故應適度提供住宅與商業之發展腹地，以符地區發展趨勢及民眾生活需求。

按上位計畫指導原則，農業區應視為都市發展腹地，依整體發展與農地生產環境條件，調整適當使用分區，且依實際發展需求納入各都市計畫個案變更或通盤檢討時辦理變更，且應依循全國區域計畫及縣市區域計畫總量管制之指導原則辦理，因本都市計畫區涉及全國區域計畫所定義之第一級敏感區的縣管區排上坑排水(茄苳溪)範圍內，故開發使用應符合各類環境敏感地區主管機關法令規定。

第四節 鄰近都市計畫概述

鄰近本計畫區之都市計畫區包含「竹北(含斗崙地區)都市計畫區」及「新豐(新庄子地區)都市計畫區」，其都市計畫內容概述如下：

一、竹北(含斗崙地區)都市計畫區

依「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案」內容所示，其都市角色分工是以新竹都會發展核心為主的發展方向，包括住宅、商業、行政、文教的提供、生產者服務業、休閒醫療等。發展機能定位以「科技產業核心」、「舊城再生核心」、「行政文化休閒核心」、「水岸教育核心」、「健康綠能教育核心」及「商辦生活核心」等六大核心主題，並串聯周邊高鐵特定區之運輸生活核心及新竹科學工業園區，連結成八大發展核心軸。

二、新豐(新庄子地區)都市計畫區

新豐(新庄子地區)都市計畫區位於新豐(山崎地區)都市計畫區西北約3公里處，依「變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」，其未來發展目標為「舒適安全的永續社區」。

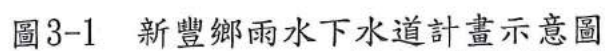
三、變更新豐(山崎地區)都市計畫(部分農業區為住宅區、商業區、機關用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、道路用地案

此案係配合新豐鄉人口快速發展及地方施政方針，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款申請都市計畫個案變更，於民國 106 年 01 月 17 日辦理公開展覽在案，目前刻正辦理新竹縣都市計畫委員會審查程序。計畫區位於松柏村，明新科技大學北側，面積計 2.9961 公頃，計畫人口 550 人，土地使用分區包含住宅區(採捐贈代金)、商業區、機關用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地及道路用地，其中機關用地供一般性活動中心與公立幼兒園使用，以期健全幼兒教育環境。

此計畫案位於本基地南側約 1.3 公里，其商業區可加強山崎地區生活及產業發展機能，幼兒園則能彰顯人口成長與政府對教育推廣之理念，未來本計畫區內圖書館興建完成後，將可成為孩童學習與活動的場所，促使從小接觸圖書藝文，有助於提升整體教育品質。

表 3-3 鄰近都市計畫內容綜理表

計畫名稱	計畫年期	計畫人口	主要發展機能概述	辦理進度
變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案	民國 115 年	137,000 人	為呈現竹北市新舊區交疊出的多樣而獨特之城市風貌，本計畫依據既有都市紋理、產業脈動、重大建設、歷史人文，建構區內科技生活核心、舊城再生核心、行政文化休閒核心、水岸教育核心、健康綠能教育核心及商辦生活核心之六大核心主題，並串聯周邊高鐵特定區之運輸生活核心及新竹科學工業園區，連結成八大發展核心軸，透過「水」與「綠」元素串聯各核心區，構築休閒恬適、健康活力之環境氛圍，成為新竹都會首善之都。	104.10.02 府產城字第 1040160223 號公告實施
變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案	民國 110 年	8,000 人	依據北部區域計畫指導，以其功能為居住為主，以及少量的商業使用，提供周圍鄉村地區基本的都市服務。發展重點為加強基本公共服務以及提升生活環境品質為主。	99.03.08 府工都字第 0990025731B 號公告實施
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	民國 115 年	550 人	以商業區、機關用地及其他必要性公共設施為主要土地使用，其機關用地供一般性活動中心與公立幼兒園使用，期健全幼兒教育環境，提升區域性整體生活品質。	民國 106 年 01 月 17 日辦理公開展覽，目前刻正辦理新竹縣都市計畫委員會審查程序
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)案、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、道路用地案公開展覽資料，本計畫整理。				



資料來源：新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案，本計畫整理。



S=1 : 22000



圖3-2 新豐鄉污水下水道分期計畫示意圖

資料來源：新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案k，本計畫整理。