



變更新豐(山崎地區)都市計畫 (第三次通盤檢討) 暨重製案

公展說明會簡報

擬定機關：新豐鄉公所

日期：民國98年10月30日





簡 報 大 綱

- 一、開會目的及相關法令
- 二、現行計畫概述
- 三、發展現況分析與課題對策
- 四、變更之計畫內容
- 五、檢討後之計畫內容
- 六、土管及相關規定
- 七、人民陳情案件





開會目的及相關法令

- 依都市計畫法第19條規定，計畫擬定後需公開展覽三十天，並召開公開展覽說明會。
- 本次說明會目的係供各位鄉親瞭解本次「變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）」案之內容。
- 對規劃草案有相關建議意見者，可填寫意見表，並於會後再轉交公所承辦人員或郵寄至新竹縣政府承辦單位辦理。





開會目的及相關法令一

公開展覽日期及地點

➤ 公開展覽日期

✓ 自 98年10月19日 起至 98年11月17日 止

➤ 公開展覽地點

✓ 新竹縣政府工務處、新豐鄉公所、湖口鄉公所

➤ 公開展覽說明會

✓ 時間：97年10月30日(星期五)下午2時整

✓ 地點：新竹縣新豐鄉公所3樓會議室





現行計畫概述一

計畫緣起

- 為因應新豐(山崎地區)都市計畫現況及未來發展趨勢，考量計畫區內自然、社經環境等之發展變化，以發揮計畫之指導功能，並預測可能之發展趨勢，適度調整都市計畫內容，盼能達成符合新豐(山崎地區)未來發展的預期目標，提昇居民生活品質，創造更優良的實質空間環境。

民國64年發佈實施

民國76年
第一次通盤檢討

民國81年
第二次通盤檢討

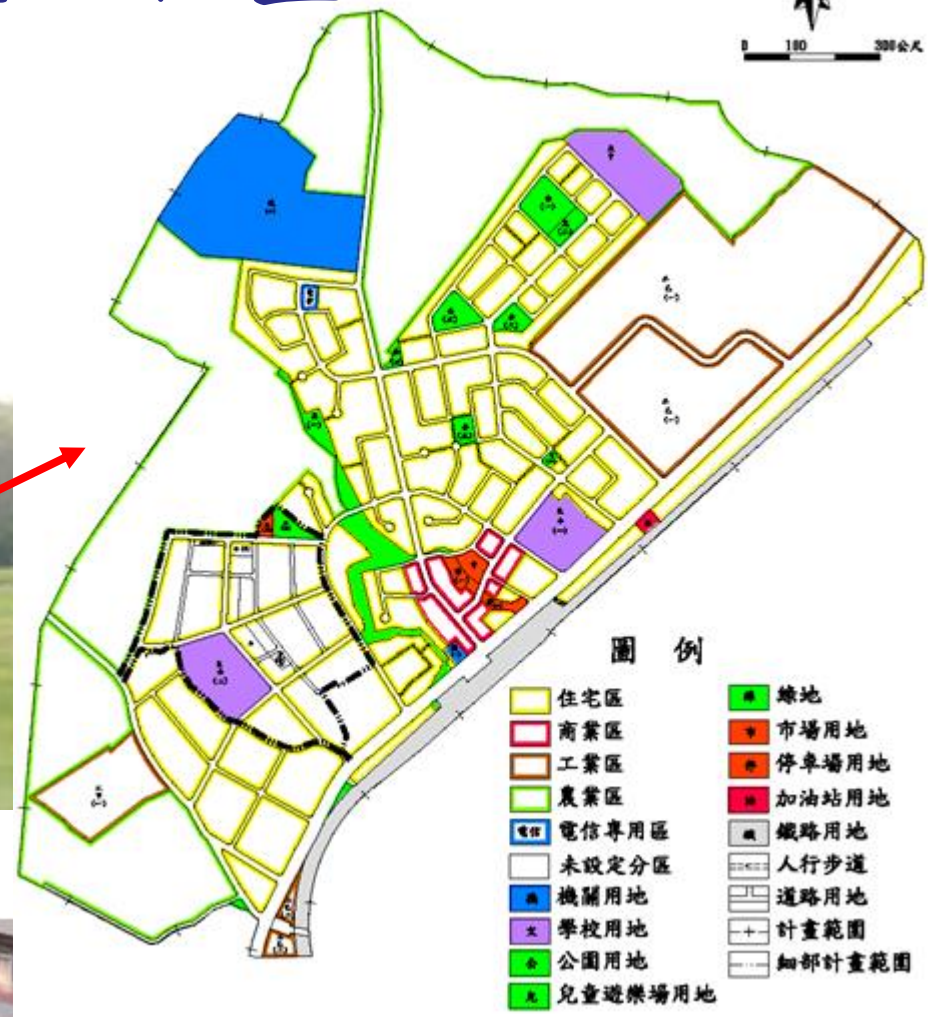
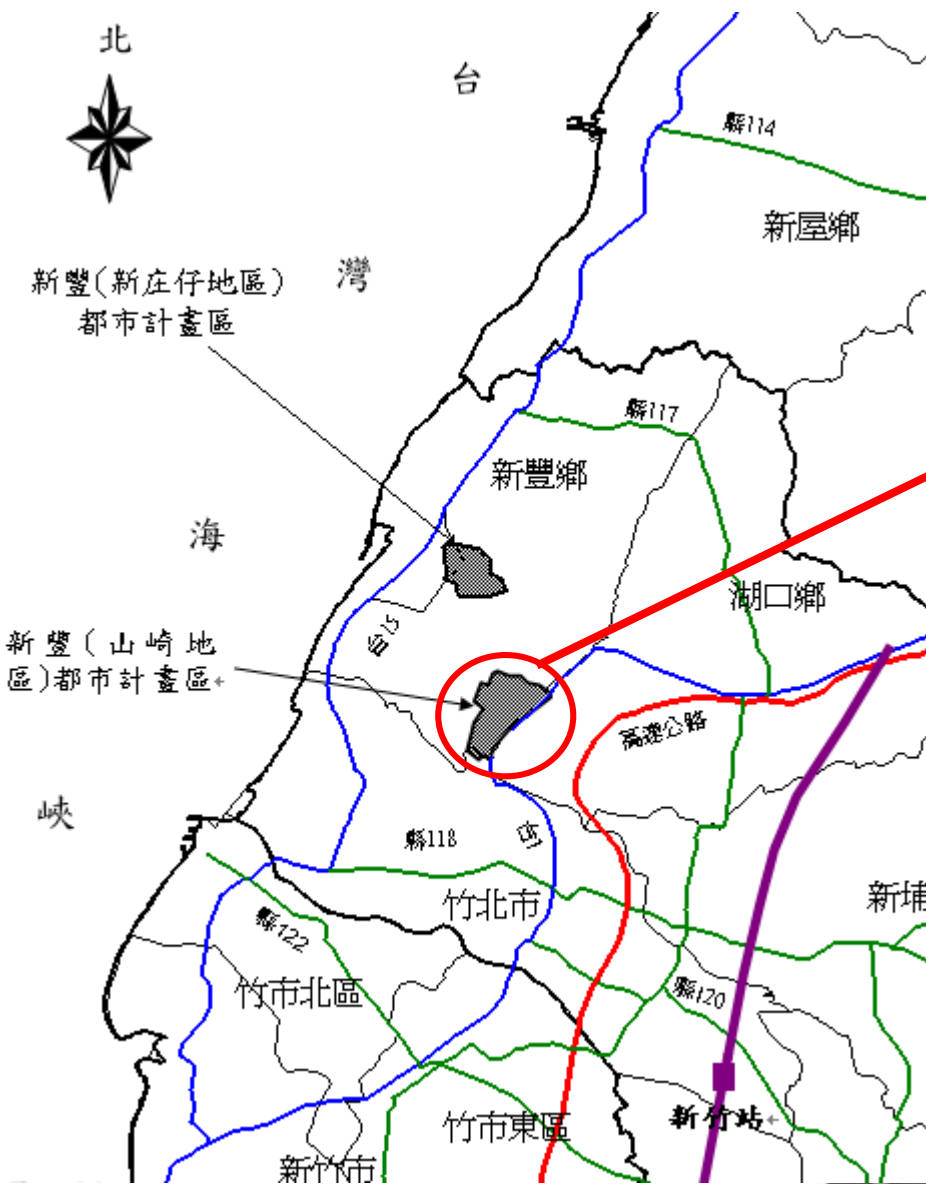
迄今尚未辦理後續通盤檢討

目前辦理
第三次通盤檢討

• 都市計畫第26條
• 定期通盤檢討實施辦法第42條

新豐鄉公所 全球資訊網

現行計畫概述—基地位置



現行計畫概述一

土地使用分區及公共設施計畫

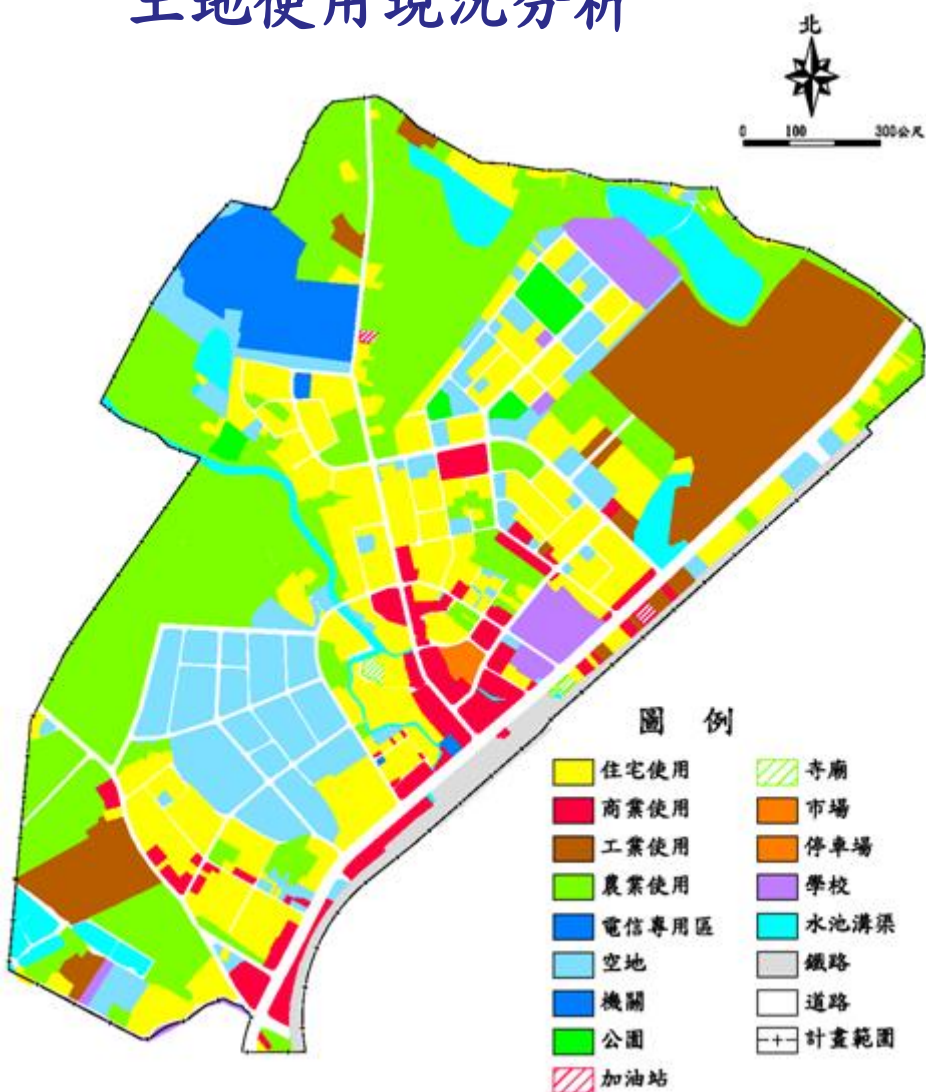


項 目			計畫面積 (公頃)
土地 使用 分 區	住 宅 區		66.43
	商 業 區		2.51
	工 業 區		31.29
	農 業 區		69.64
	電 信 專 用 區		0.19
	未 設 定 分 區		0.08
	小 計		170.14
公共 設施 用 地	機 關 用 地		10.12
	學 校 用 地		6.98
	公 園 用 地		2.54
	兒 童 遊 樂 場 用 地		1.17
	綠 地		2.19
	市 場 用 地		0.30
	停 車 場 用 地		0.64
	加 油 站 用 地		0.15
	鐵 路 用 地		5.84
	人 行 步 道 用 地		0.46
	道 路 用 地		25.52
	小 計		55.91
合 計			226.05



現行計畫概述一

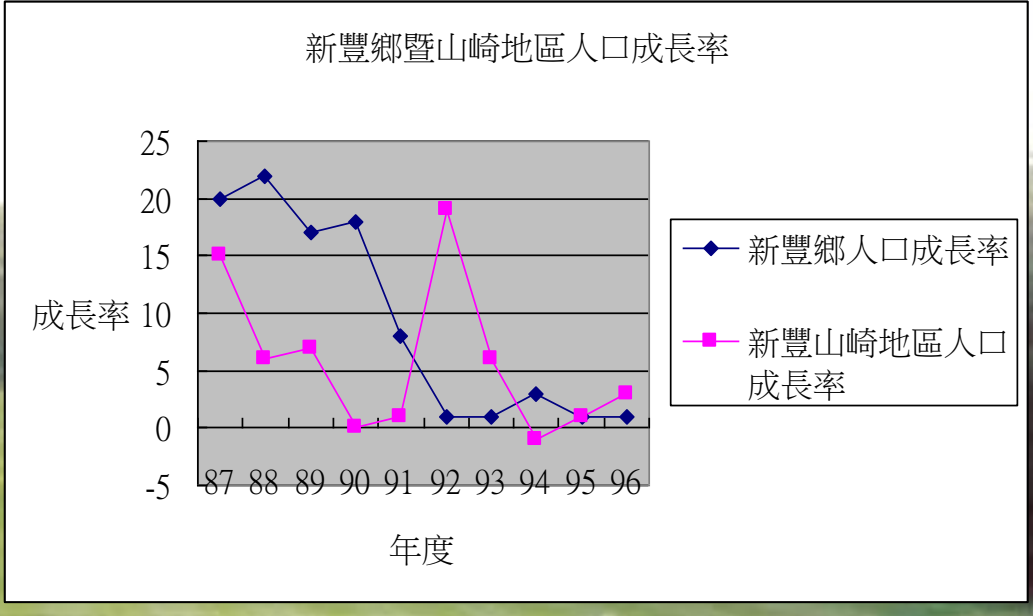
土地使用現況分析



項 目		計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)
土地 使用 分區	住 宅 區	66.43	41.55	63
	商 業 區	2.51	2.44	97
	工 業 區	31.29	27.38	88
	農 業 區	69.64	—	—
	電 信 專 用 區	0.19	0.19	100
	未 設 定 分 區	0.08	—	—
	小 計	170.14	—	—
公共 設施 用地	機 關 用 地	10.12	8.41	83
	學 校 用 地	6.98	4.65	67
	公 園 用 地	2.54	1.46	57
	兒童遊樂場用地	1.17	0.32	27
	綠 地	2.19	0.00	0
	市 場 用 地	0.30	0.30	100
	停 車 場 用 地	0.64	0.27	42
	加 油 站 用 地	0.15	0.15	100
	鐵 路 用 地	5.84	4.89	84
	人 行 步 道 用 地	0.46	0.36	78
	道 路 用 地	25.52	24.30	95
	小 計	55.91	—	—
合 計		226.05	—	—



年 別 (民 國)	新 豐 鄉			新 豐 (山 崎 地 區) 都 市 計 畫 區		
	人口 總數 (人)	增加人 口數(人)	成長率 (%)	人口 總數(人)	增加人 口數(人)	成長率 (%)
87	44,559	886	20	11,438	168	15
88	45,529	970	22	11,504	66	6
89	46,293	764	17	11,589	85	7
90	46,972	679	18	11,589	0	0
91	47,364	392	8	11,603	14	1
92	47,954	590	1	13,825	2,222	19
93	48,823	869	1	14,763	938	6
94	50,311	1,488	3	14,527	-236	-1
95	51,029	718	1	14,795	268	1
96	51,664	635	1	15,275	480	3
平均	—	—	17	—	—	21





發展現況分析一

公共設施用地檢討分析

項 目	本 次 檢 討 前			檢 討 標 準	計 畫 人 口 1 5 , 2 0 0 人	
	計 畫 面 積 (公 頃)	已 開 闢 面 積 (公 頃)	開 闢 率 (%)		需 要 面 積 (公 頃)	超 過 或 不 足 面 積 (公 頃)
文小 用地	4.28	1.95	46	五萬人以下，每千人0.2公頃； 每校面積不得小於2.0公頃。	2.00	+2.28
文中 用地	2.70	2.70	100	五萬人以下，每千人0.16公頃 ；每校面積不得小於2.5公頃。	2.50	+0.20
公園 用地	2.54	1.46	57	五萬人以下，每千人0.15公頃 ；每處面積不得小於0.5公頃。	2.28	+0.26
兒童遊 樂場用 地	1.17	0.32	27	每千人0.08公頃，每處最小面 積0.1公頃。	1.22	-0.05
綠地	2.19	0	0	按自然地形或設置目的檢討	—	—
停車 場用 地	0.64	0.27	42	(1)計畫人口一萬至十萬人者 ，不低於商業區面積百分之十 (2)依「改善停車問題方案」 標準	(1)0.25 (2)1.71	(1)0.39 (2)-1.07





課題與對策

- 課題一：現行計畫之計畫年期為民國90年，現已屆滿。
- ✓ 對 策：配合北部區域計畫（第二次通盤檢討）草案之計畫年期，調整至民國110年。





發展現況分析一

課題與對策

➤ 課題二：現況不符工業區使用之檢討。

□ 說明：計畫區內部分工業區現況為住宅、商業與農業使用，或因工廠歇業而停止使用，使工業區土地誤用或閒置，致土地未能充分有效利用。

- ✓ 對策：
- 一、工業區內土地現況作住宅、商業與未使用者，可由土地所有權人自行依內政部頒定之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」有關規定申請變更使用。
 - 二、工業區內土地現況作農業使用者，配合區位、農業生產環境、土地所有權人意願及該工業區整體發展等條件考量，酌予變更為農業區。





發展現況分析一

課題與對策

➤ 課題三：甲種工業區實際使用範圍與計畫不符。

□ 說明：從民國64年本計畫發布實施至今，計畫區內之甲種工業區皆為台灣精密工具螺絲公司所使用，並於66年因擴廠而變更毗鄰農業區為工業區；然其樁位成果、地籍分割線、指定建築線與實際使用範圍皆與現行計畫線不符，造成縣府執行公權力之困擾。

✓ 對策：為使新竹縣政府便於管理，及使計畫與實際使用相符，擬依台灣精密工具螺絲公司實際土地範圍，變更工業區範圍。





發展現況分析一

課題與對策

➤ 課題四：未設定分區造成土地管理之問題。

□ 說明：計畫區最南端八公尺計畫道路與計畫範圍間有一寬約一公尺帶狀地區未劃設任何使用分區，造成都市土地以非都市土地管制標準管理之不合理現象。目前此地區大部分為明新技術學院使用，部分為空地。

✓ 對策：依目前實際使用現況劃出計畫範圍外。

➤ 課題五：部分公共設施與道路實際使用範圍與計畫不符。

□ 說明：計畫區內機（四）用地計畫範圍與實際可使用範圍不符，造成部分供機車與行人穿越鐵路之地下道位於機關用地內；而工乙（二）通往湖口工業區之道路實際使用範圍與計畫不符，造成鄰近土地指定建築線之困擾。

✓ 對策：依公共設施與道路實際使用範圍調整計畫。



發展現況分析一

課題與對策

➤ 課題六：本次通盤檢討新測地形圖之轉繪計畫圖與現行計畫之土地使用分區及公共設施用地面積量計有所差異。

□ 說明：原有都市計畫圖（比例尺三千分之一）較為老舊，且與現況發展不符，本次通盤檢討採用90年2月新測地形圖（比例尺一千分之一）為規劃基本圖，並依套繪原則將都市計畫線轉繪於新測地形圖，經查轉繪後計畫範圍面積、土地使用分區面積及公共設施用地面積等與現行計畫之面積有所差異。

✓ 對策：因現行計畫圖之面積係人工以求積儀量計，故恐人為誤差產生，新測地形圖為數值測量，面積量計較為精準，本次通盤檢討採新測地形圖重新丈量之面積數據，並逕予計畫書中調整更正。



變更之計畫內容

➤ 本次通盤檢討範圍係以新豐火車站前之市街為中心，行政轄區包括新豐鄉員山村、松林村與湖口鄉鳳山村之部分地區，計畫面積約228.10公頃，重製後計畫面積226.05公頃，第三次通盤檢討變更位置如右圖所示。



圖例

住宅區	綠地
商業區	市場用地
工業區	停車場用地
農業區	加油站用地
電信專用區	鐵路用地
未設定分區	人行步道
機關用地	道路用地
學校用地	計畫範圍
公園用地	細部計畫範圍
兒童遊樂場用地	

變更圖例

變更住宅區為機關用地	變更機關用地為住宅區
變更住宅區為道路用地	變更機關用地為商業區
變更甲種工業區為農業區	變更綠地為住宅區
變更乙種工業區為道路用地	變更鐵路用地為住宅區
變更農業區為甲種工業區	變更鐵路用地為綠地
變更機關用地為道路用地	變更農業區為公園兼兒童遊樂場用地
變更機關用地為鐵路用地	變更農業區為廣場兼停車場用地
變更機關用地為體育場用地	變更農業區為商業區
變更加油站用地為加油站專用區	變更農業區為住宅區
變更機關用地為機關用地	變更農業區為道路用地
變更鐵路用地為道路用地	變更甲種工業區為公園兼兒童遊樂場用地
變更道路用地為乙種工業區	變更甲種工業區為廣場兼停車場用地
變更道路用地為鐵路用地	變更甲種工業區為住宅區
變更未設定分區為非都市土地	變更甲種工業區為道路用地

變更內容重點

1. 變更計畫年期為民國110年。
2. 變更加油站用地為加油站專用區。
3. 變更機關用地為鐵路用地、道路用地，鐵路用地、住宅區為機關用地，住宅區為道路用地。
4. 變更乙種工業區、鐵路用地為道路用地，道路用地為乙種工業區、鐵路用地。
5. 變更甲種工業區為農業區，農業區為甲種工業區。
6. 變更未設定分區為非都市土地。
7. 修訂土地使用分區管制要點。
8. 變更機關用地為體育場用地。
9. 變更機關用地為住宅區、商業區。
10. 變更住宅區為機關用地。
11. 變更綠地、鐵路用地為住宅區，鐵路用地為綠地。
12. 變更農業區為公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、商業區、住宅區、道路用地。變更甲種工業區為公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、住宅區、道路用地。



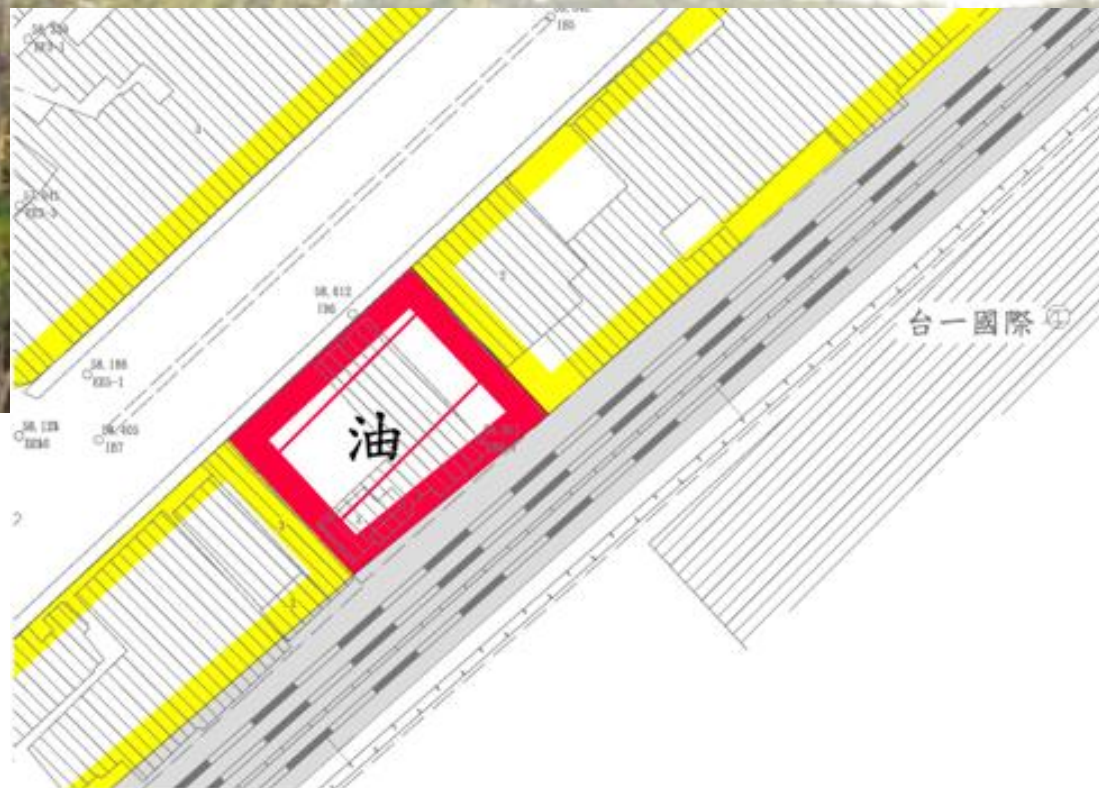


編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
變一	本計畫	計畫年期民國90年	民國110年	計畫年期已屆，配合北部區域計畫（第二次通盤檢討）草案調整計畫年期。
變七		修訂土地使用分區管制要點。		



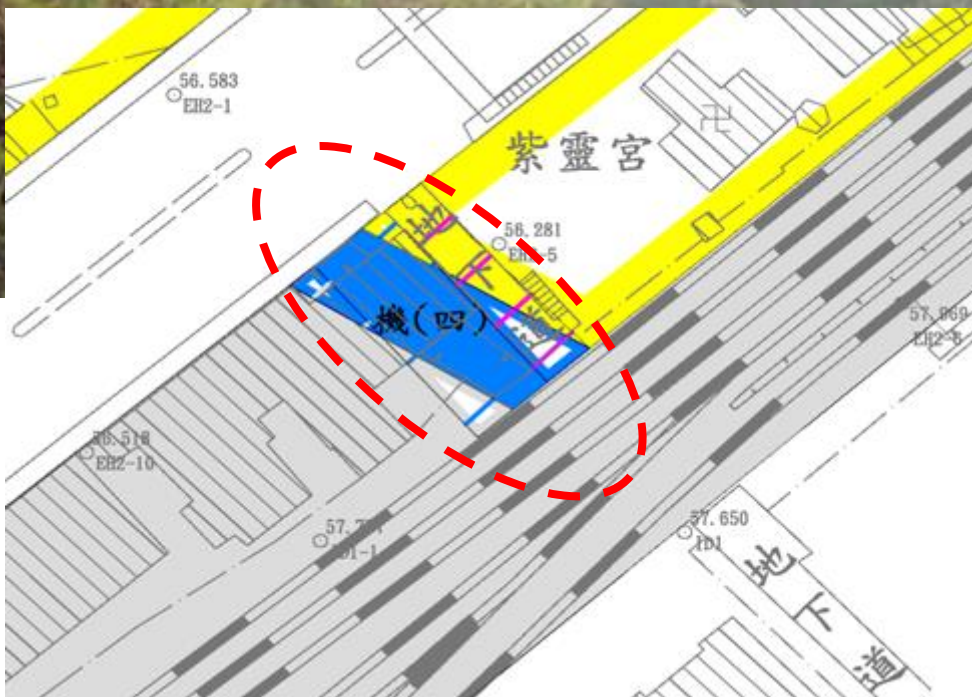


編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
變二	加油站用地	加油站用地 (0.15)	加油站專用區 (0.15)	統一名稱及配合加油站民營化調整變更。





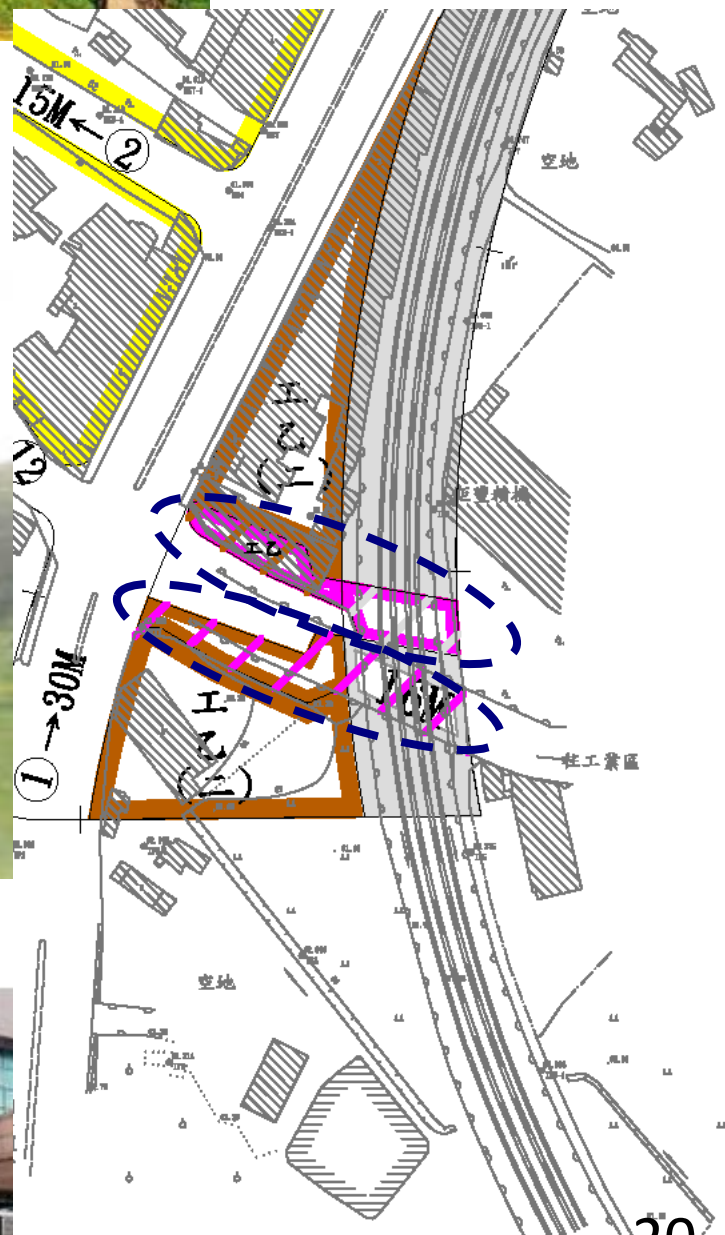
編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
變三	機四用地	機關用地 (0.01)	鐵路用地(0.00) 道路用地(0.01)	配合實際可使用範圍及鄰近土地使用分區予以調整變更。
		鐵路用地(0.00) 住宅區(0.01)	機關用地(0.01)	
		住宅區(0.01)	道路用地(0.01)	





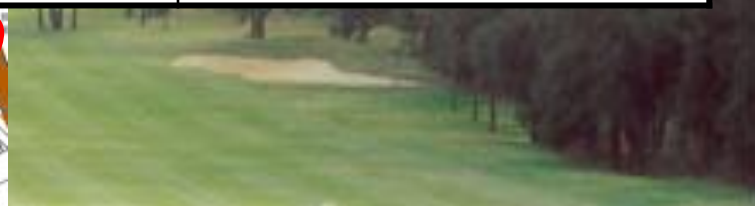
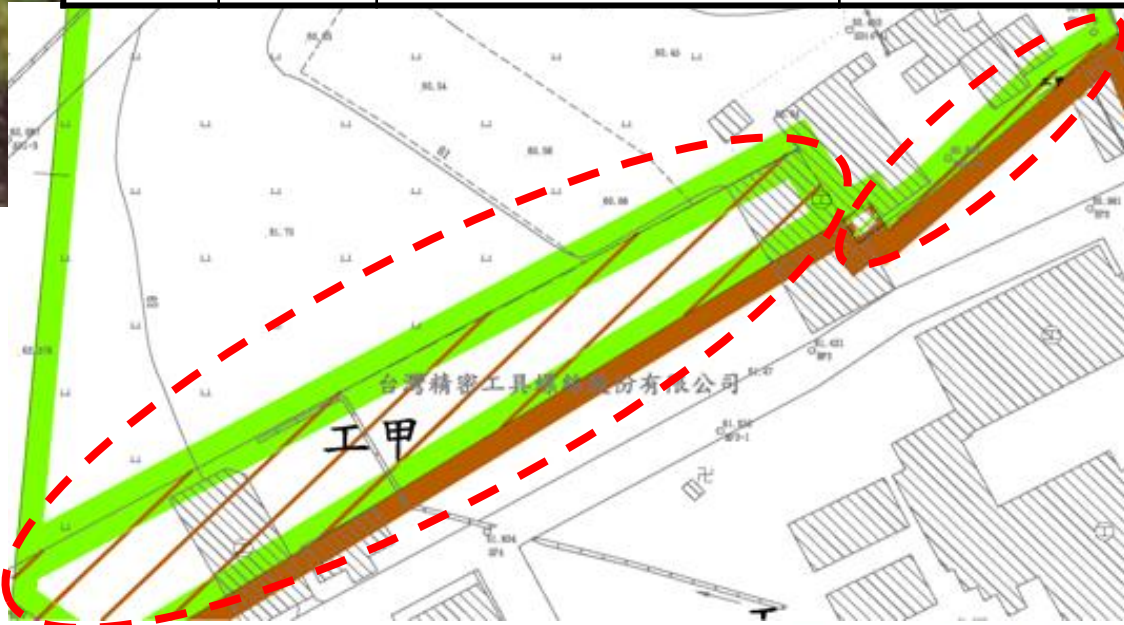
變更之計畫內容

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
變四	十五號道路北側路段	道路用地 (0.10)	工業區(乙種)(0.05) 鐵路用地 (0.05)	配合開闢現況 及鄰近土地使用 分區予以調整 變更。
		工業區(乙種)(0.07) 鐵路用地 (0.06)	道路用地 (0.13)	



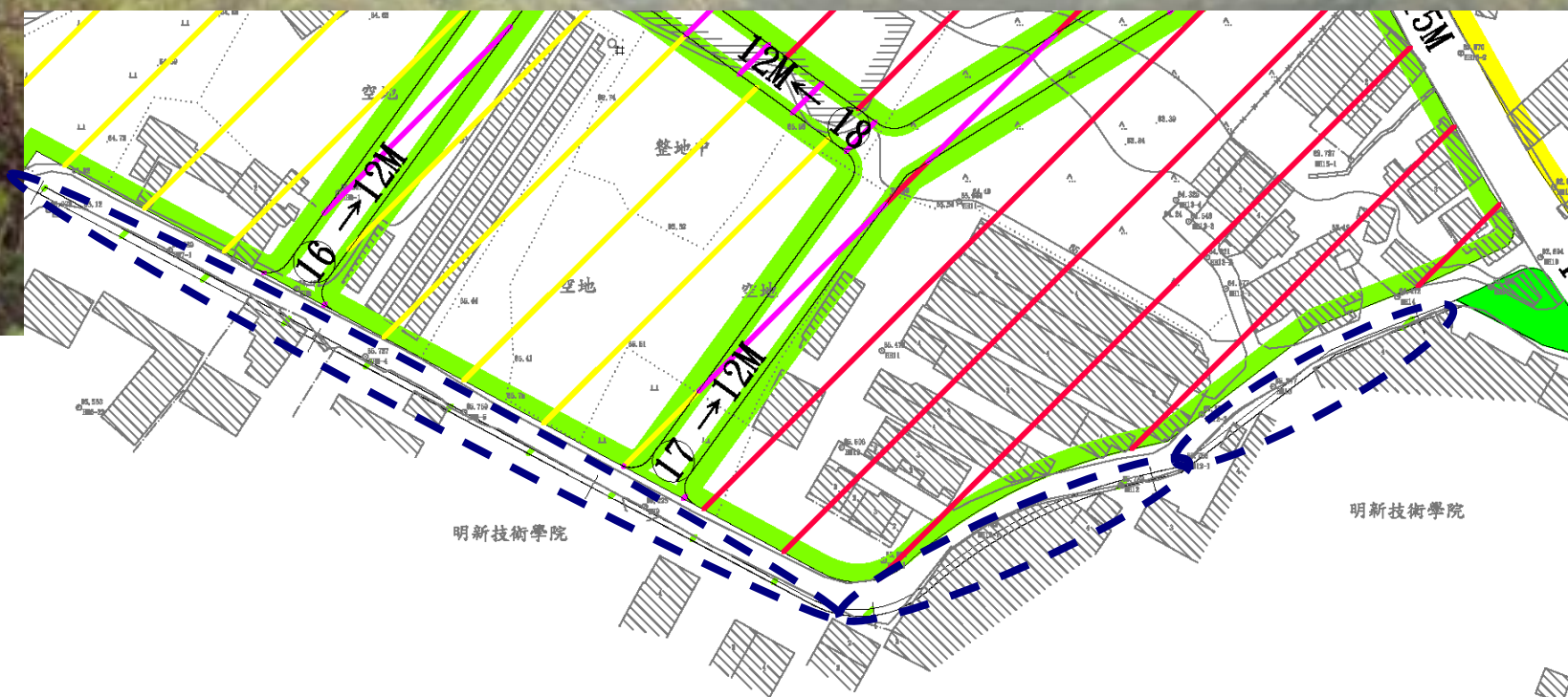


編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
變五	計畫區西南側	農業區(0.48) 工業區(甲種) (0.00)	工業區(甲種)(0.48) 農業區 (0.00)	本工業區於民國66年辦理個案變更擴大工業區範圍，76年與81年公告實施之第一次與第二通盤檢討套繪之範圍有誤，造成新豐鄉公所核發分區證明之困擾，新竹縣政府遂於85年函示鄉公所，本案依66年個案變更範圍修正。



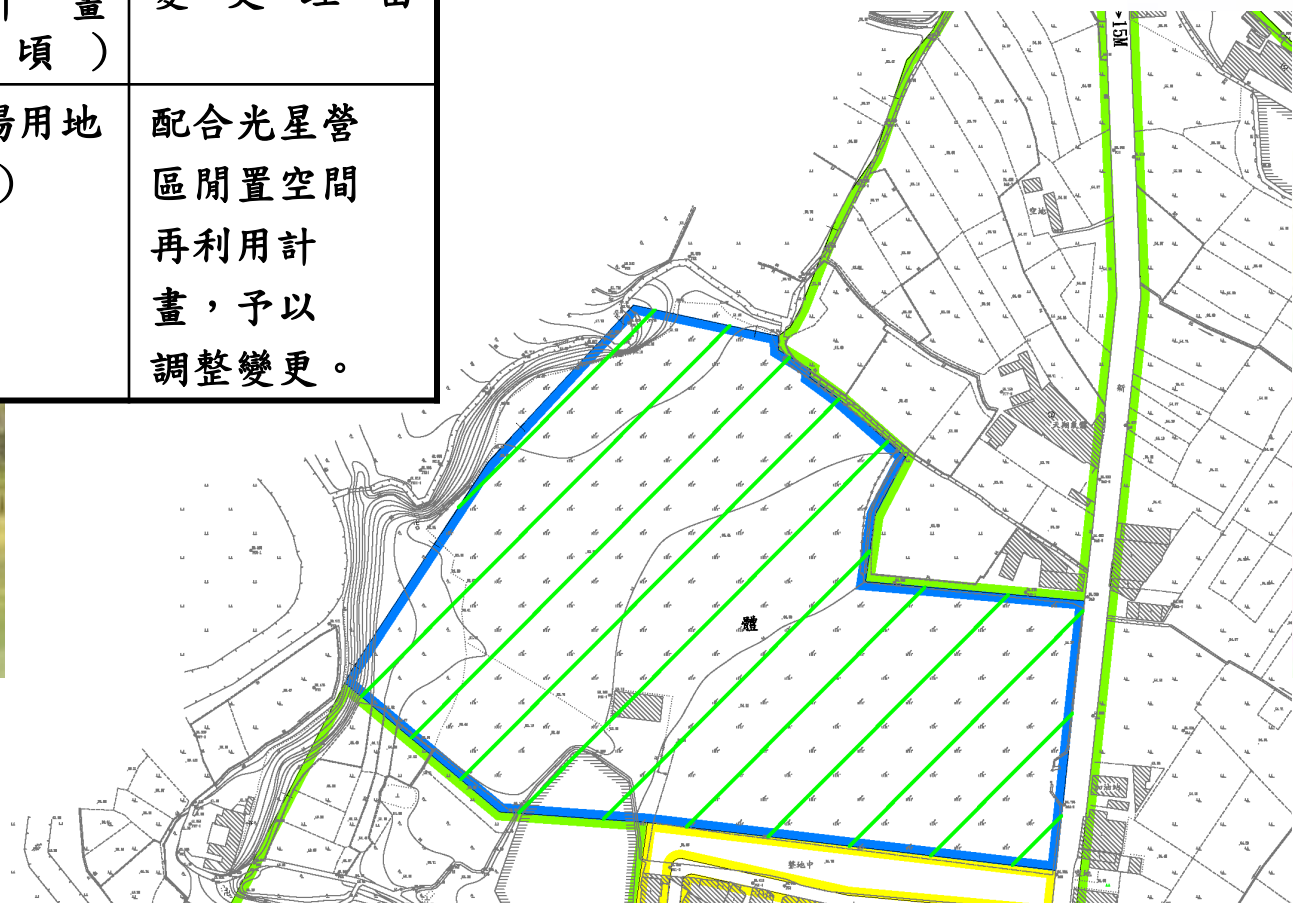


編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
變六	計畫區南端未設分區	未設定分區 (0.08)	劃出計畫範圍外 (0.08)	配合實際現況予以調整變更。





編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
變八	機二用地	機關用地 (9.94)	體育場用地 (9.94)	配合光星營區閒置空間再利用計畫，予以調整變更。



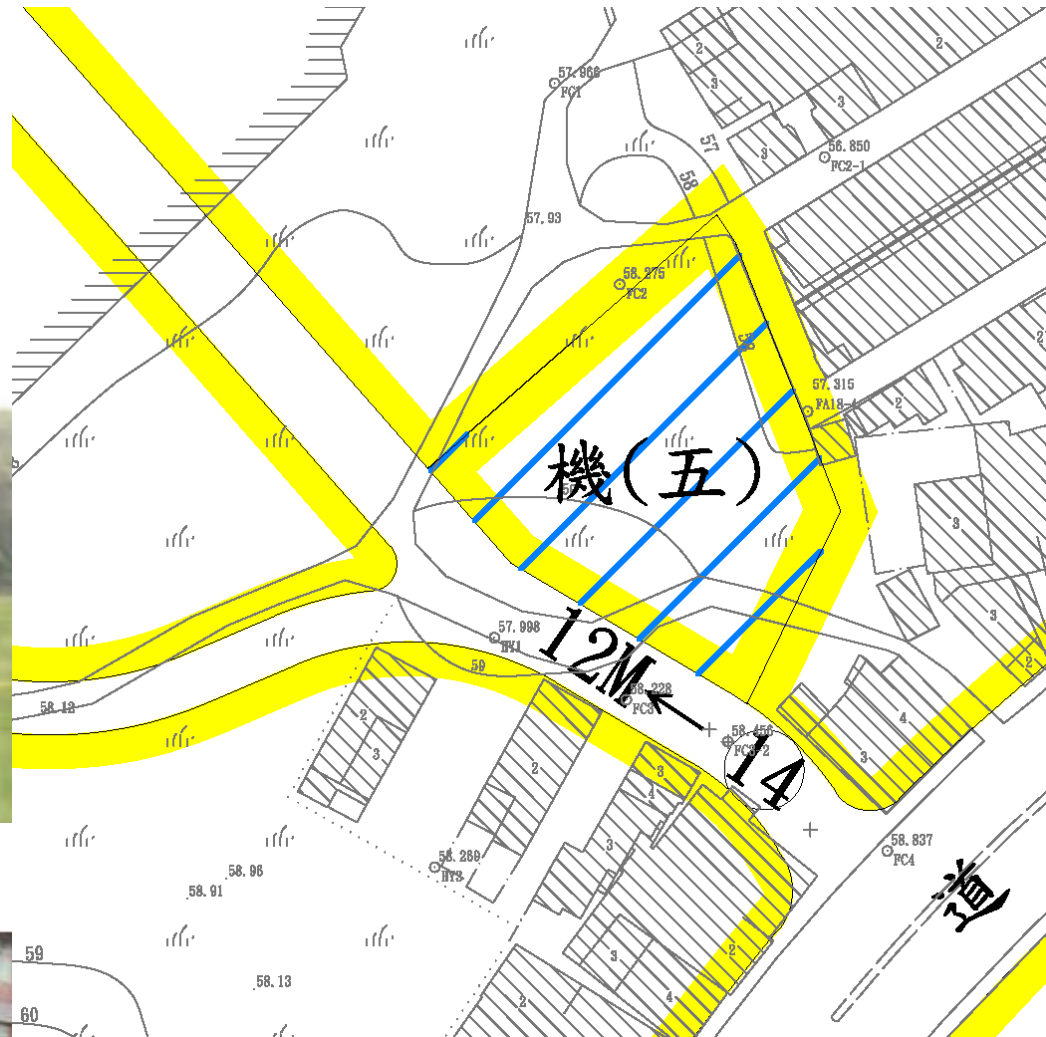


編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
變九	機一用地	機關用地 (0.15)	住宅區(0.06) 商業區(0.09) 附帶條件： 依照新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則， 公共設施用地變更為住宅區需回饋30%公設用地，變更為商業區需回饋35%公設用地。	因山崎派出所已遷移他處，原機關用地部分併毗鄰分區變更為商業區及住宅區。



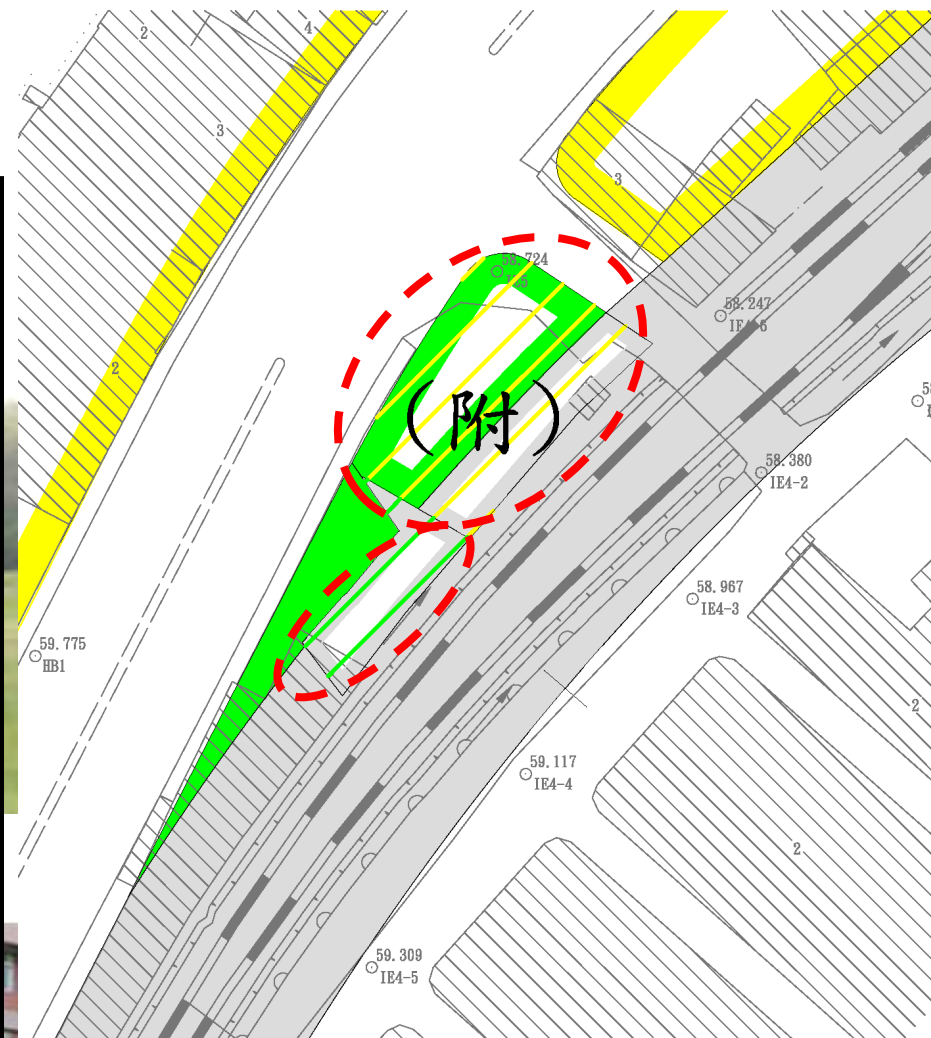


編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
變十	計畫區西南側	住宅區 (0.24)	機關用地 (0.24)	配合山崎派出所及消防隊現況使用，於新豐鄉泰豐段723-2、723-3地號，變更住宅區為機關用地。





編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
變十一	計畫區西南側	綠地(0.05) 鐵路用地 (0.03)	住宅區 (0.08) 附帶條件： 明新段124-2、124-3、124-7、124-8、124-9地號土地不得建築，僅得作綠化使用並得計入法定空地。	本案地形平坦，緊臨1號道路(台一省道)，陳情區位良好，足夠供住宅使用，故配合變更為住宅區，另台鐵表示鐵路用地已無使用需求，故配合變更為綠地。	明新段122-2、124-1地號、122-1、122-3、123地號之部分土地、124-4、124-6、124-10、125-4、131、131-1地號無償提供作為回饋。
		鐵路用地 (0.02)	綠地 (0.02)		



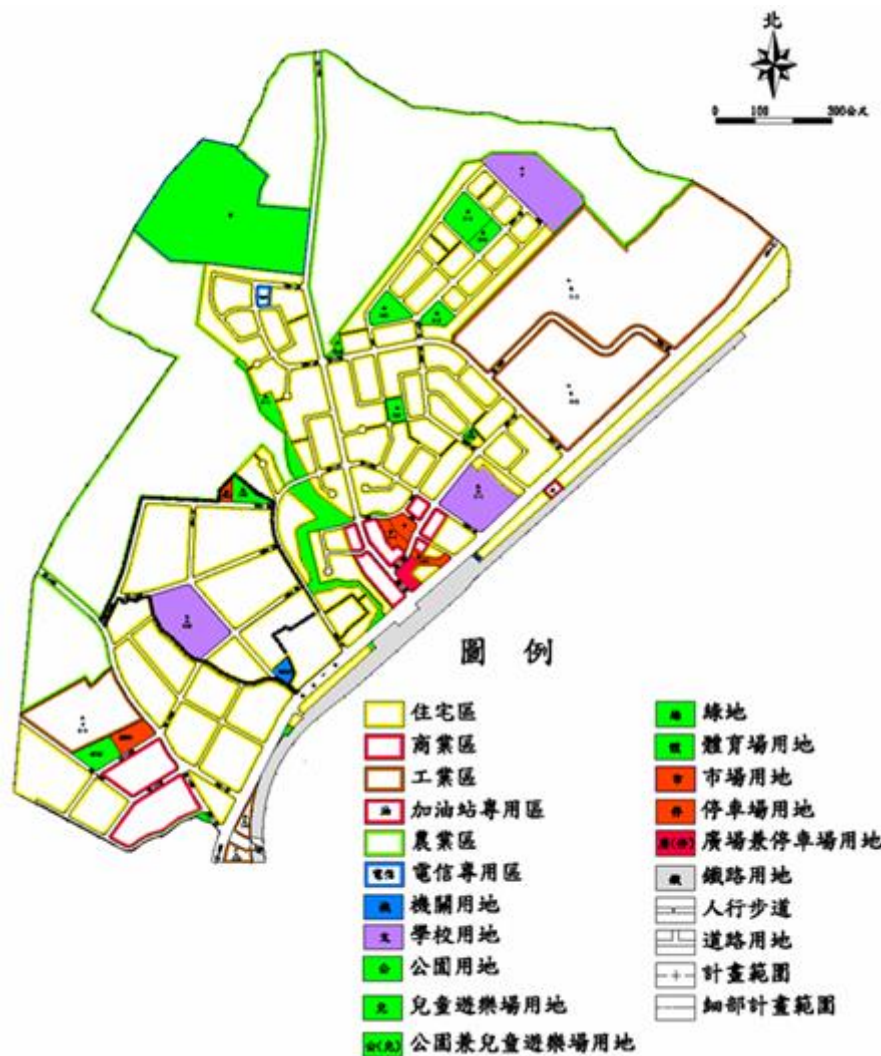


編號	位置	變更內容		變理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
變十二	計畫區西南側	農業區(9.46)	公園兼兒童遊樂場用地(0.42) 廣場兼停車場用地(0.55) 商業區(3.70) 住宅區(3.85) 道路用地(0.94)	計畫區西南側為優先發展地區，為因應都市發展需要，將計畫區西南側之部分農業區及工業區變更為住宅區及商業區等分區使用，並提供充分之公共設施以免造成發展失序、違規使用等現象。
		工業區(甲種)(0.42)	公園兼兒童遊樂場用地(0.16) 廣場兼停車場用地(0.01) 住宅區(0.05) 道路用地(0.20) 附帶條件： 本案應另擬細部計畫及配置適當公共設施用地，開發方式以市地重劃或區段徵收方式開發。	



新豐鄉公所 全球資訊網

檢討後之計畫內容

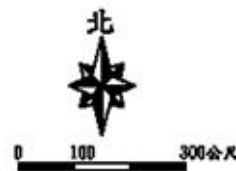


項 目		本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討增 減面積 (公頃)	本次檢討後 計畫面積 (公頃)
土地 使用 分區	住 宅 區	66.43	41.55	63
	商 業 區	2.51	2.44	97
	工 業 區	31.29	27.38	88
	農 業 區	69.64	—	—
	電 信 專 用 區	0.19	0.19	100
	未 設 定 分 區	0.08	—	—
	小 計	170.14	—	—
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	10.12	8.41	83
	學 校 用 地	6.98	4.65	67
	公 園 用 地	2.54	1.46	57
	兒童遊樂場用地	1.17	0.32	27
	綠 地	2.19	0.00	0
	市 場 用 地	0.30	0.30	100
	停 車 場 用 地	0.64	0.27	42
	加 油 站 用 地	0.15	0.15	100
	鐵 路 用 地	5.84	4.89	84
	人 行 步 道 用 地	0.46	0.36	78
	道 路 用 地	25.52	24.30	95
	小 計	55.91	—	—
合 計		226.05	—	—

檢討後之計畫內容一

防災計畫

- 災害發生時，主要以都市發展用地範圍內之學校、公園、兒童遊樂場及外圍農業區等空曠場地為防救災避難場所；文小一（山崎國小）為防救災指揮中心；山崎派出所及消防隊為防救災警察消防據點；計畫區外之竹北市東元綜合醫院與湖口鄉天主教湖口仁慈醫院為防救災醫療據點。





檢討後之計畫內容一

分期分區發展計畫

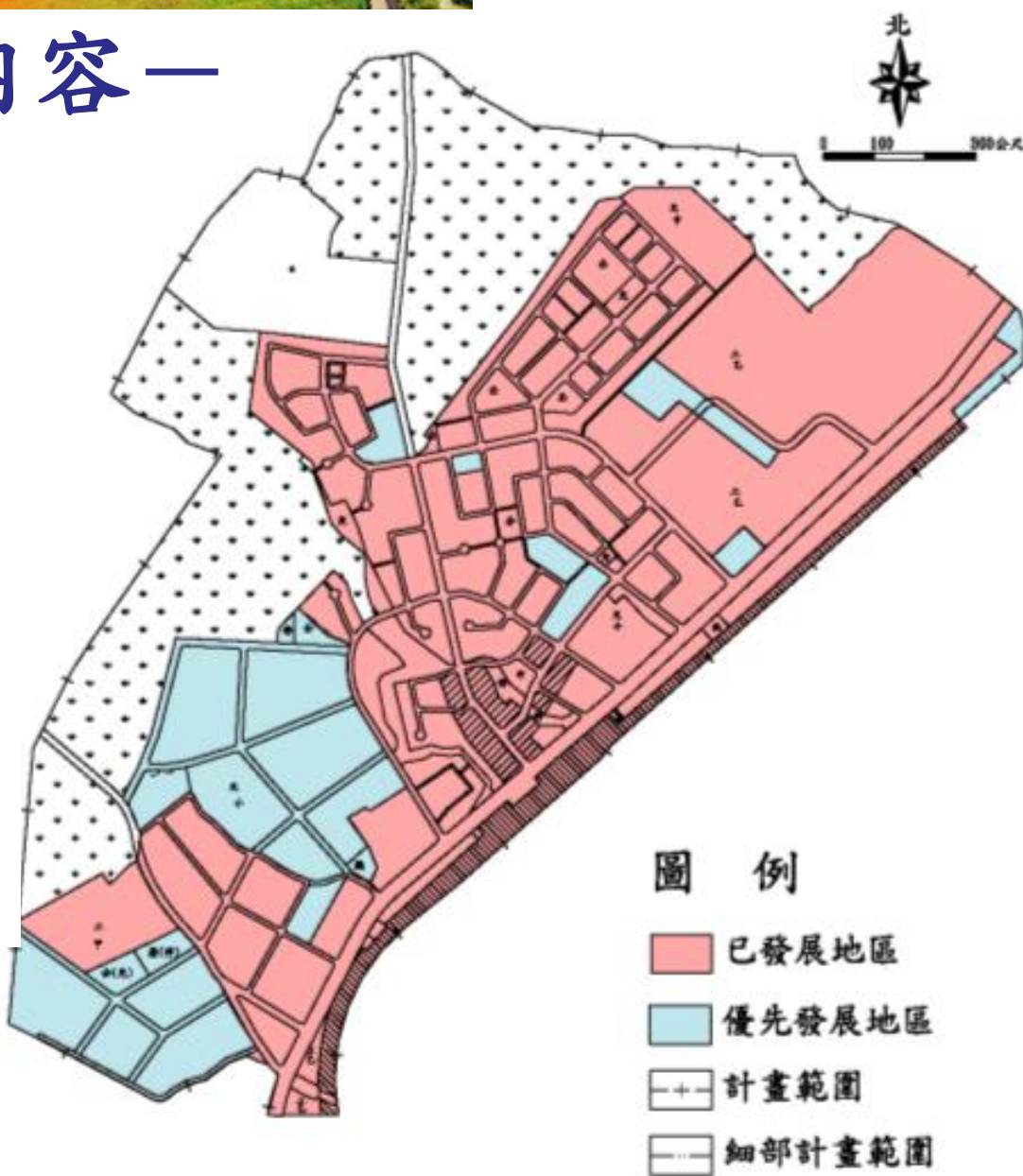
➤ 優先發展原則建議如下，以期集中財力加以開發。

一、開發阻力較小者，優先開發。

二、地方所急需者，優先開發。

三、發展潛力較大者，優先開發。

四、開發成本較低者、經費較易籌措者，優先開發。





使用分區	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)
住宅區	60	200
商業區	80	300
工業區	70	210
加油站專用區	40	120
電信專用區	50	250
公園、兒童遊樂場及公園 兼兒童遊樂場用地	15	30
市場用地	80	240
學校用地	50	150
機關用地	50	250
廣場兼停車場用地	10	20



人民陳情案件

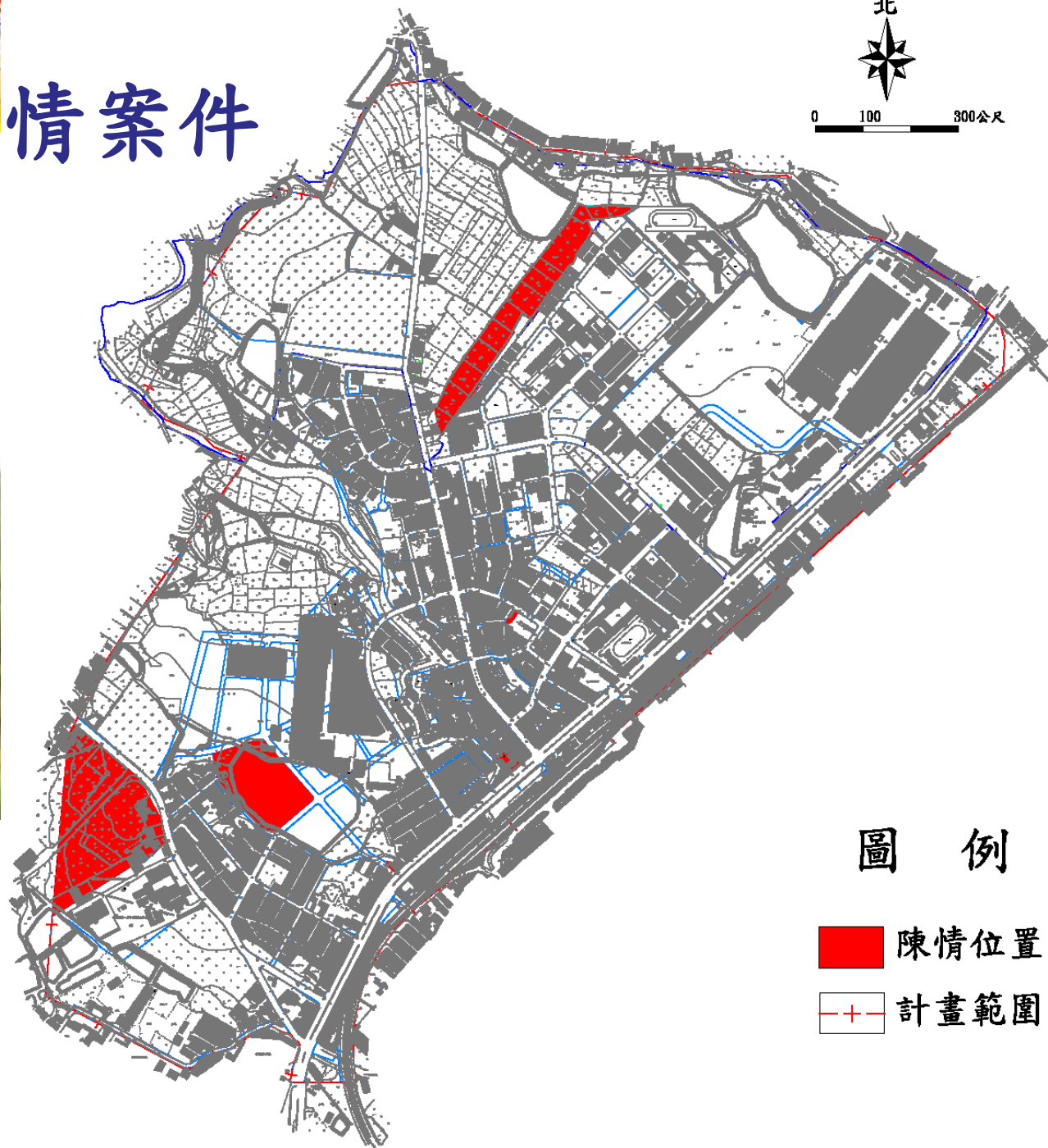


圖 例

-  陳情位置
-  計畫範圍

- 共計8案





民眾意見提出方式

- 任何公民或團體於公開展覽期間如有任何意見，得以書面載明姓名及地址向新竹縣政府工務處都市計畫科提出意見，供都市計畫委員會審議之參考。
- 陳情意見申請書可至新竹縣政府都市計畫科及新豐鄉公所、湖口鄉公所索取或上網至新竹縣政府都市計畫網自行下載。
- 計畫書圖可至新竹縣政府都市計畫科及新豐鄉公所、湖口鄉公所或上網至新竹縣政府都市計畫網查閱瀏覽。





感 謝 您 的 聆 聽

