

密	公開展覽後
	機密等級自銷

變更新豐（山崎地區）都市 計畫（第三次通盤檢討）書

擬定機關：新豐鄉公所
中華民國九十八年八月

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 (第三次通盤檢討)
變更都市計畫 法令依據	都市計畫法第二十六條
擬定都市計畫 機關	新 豐 鄉 公 所
本案公開展覽 起迄日期	公 告 徵求意見 91.05.01~ 91.05.31 刊登 91.05.01~91.05.03 中國時報
	公 開 展 覽
	說 明 會
人民團體對本 案之反映意見	詳 人 民 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	鄉 級 93年08月23日第一次鄉都委會 97年06月09日第二次鄉都委會 97年09月05日第三次鄉都委會 97年11月28日第四次鄉都委會 98年07月10日98年度第一次都市計畫委員會
	縣 級
	部 級

目 錄

第一章 現行計畫概要.....	1
壹、地理位置.....	1
貳、發布實施經過.....	1
參、原計畫圖之轉繪.....	3
肆、計畫範圍與面積.....	3
伍、計畫年期.....	3
陸、計畫人口與密度.....	3
柒、土地使用分區計畫.....	4
捌、公共設施計畫.....	4
玖、交通系統計畫.....	4
拾、土地使用分區管制要點.....	4
第二章 相關計畫及發展現況分析.....	7
壹、相關計畫.....	7
貳、人口成長及密度.....	8
參、土地使用發展現況.....	8
肆、公共設施開闢情形與需求分析.....	12
伍、容積管制分析.....	14
第三章 檢討原則、課題與對策及變更內容.....	17
壹、檢討原則.....	17
貳、發展課題與對策.....	17
參、變更內容.....	18
第四章 檢討後之計畫.....	25
壹、計畫範圍與面積.....	25
貳、計畫年期.....	25
參、計畫人口與密度.....	25
肆、土地使用分區計畫.....	25
伍、公共設施計畫.....	28
陸、交通系統計畫.....	29
柒、都市防災計畫.....	33
捌、分期分區發展計畫.....	33
玖、事業及財務計畫.....	36
拾、土地使用分區管制要點.....	37
附錄 變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)規劃期間公民或 團體陳情意見綜理表.....	44

表 目 錄

表一	新豐(山崎地區)都市計畫歷次變更案一覽表.....	1
表二	新豐(山崎地區)都市計畫本次通盤檢討前土地使用計畫面積表.....	5
表三	新豐鄉與新豐(山崎地區)都市計畫區人口成長統計表.....	9
表四	變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況分析表.....	10
表五	變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表.....	15
表六	變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)容積率管制檢討分析表.....	16
表七	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	19
表八	變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)變更部分面積統計表.....	22
表九	變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表.....	26
表十	變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積明細表.....	31
表十一	變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號明細表	32
表十二	變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表.....	36
表十三	變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表.....	38

圖 目 錄

圖一	新豐(山崎地區)都市計畫地理位置示意圖.....	2
圖二	現行新豐(山崎地區)都市計畫示意圖.....	6
圖三	變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況示意圖.....	11
圖四	變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖	24
圖五	變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖.....	27
圖六	變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)防(救)災計畫示意圖.....	34
圖七	變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展示意圖.....	35

第一章 現行計畫概要

壹、地理位置

新豐鄉位於新竹縣之最北端，東連湖口鄉，西臨台灣海峽，南有鳳鼻尾山岡陵以隔竹北市，北至大深坑溪與桃園縣新屋鄉為界；新豐（山崎地區）都市計畫區位處新豐鄉南側，新豐鄉內另有一新豐（新庄子地區）都市計畫位處新豐鄉西北側，兩都市計畫並未相鄰，其地理位置參見圖一。

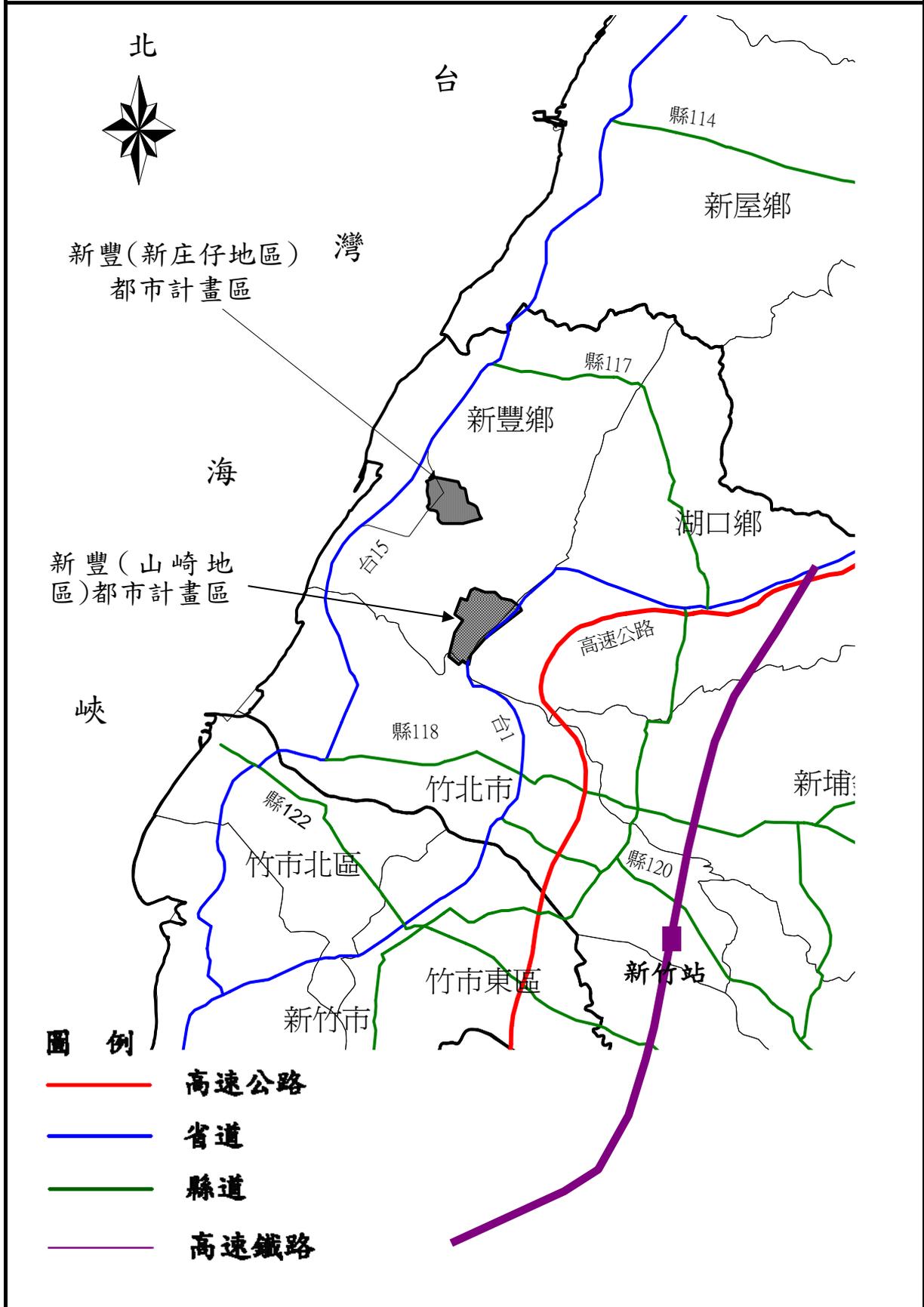
貳、發布實施經過

本計畫於民國 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，有關歷次變更案辦理情形，參見表一。

表一 新豐（山崎地區）都市計畫歷次變更案一覽表

編號	變 更 案 名	發 布 日 期 文 號
一	新豐都市計畫案	民國六十四年六月三十日 府建都字第 56041 號
二	變更新豐都市計畫（部份農業區為工業區）案	民國六十六年四月二十四日 府建都字第 21869 號
三	變更新豐（山崎地區）都市計畫（第一次通盤檢討）案	民國七十六年十月二十一日 府建都字第 73836 號
四	變更新豐（山崎地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案	民國八十一年十月五日 府建都字第 89093 號
五	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	民國九十七年六月二十七日 府工都字第 0970082662B 號

圖一 新豐（山崎地區）都市計畫地理位置示意圖



參、原計畫圖之轉繪

鑑於原有之都市計畫圖（比例尺為三千分之一）因使用時間久遠，而與發展現況不符，故本次都市計畫之檢討採用民國 90 年 2 月完成新測比例尺一千分之一地形圖為規劃基本圖，將原計畫之都市計畫範圍界線、土地使用分區界線及計畫道路境界線等進行轉繪。轉繪係依現行都市計畫圖，都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁址，參酌地籍圖，配合實地情形及下列原則辦理。

- 一、地形圖部分地區測有實樁者，依實測樁轉繪成果經檢核與現行計畫均相符，表示執行線與計畫線相符，採實測樁轉繪成果。
- 二、無實測樁，而有樁位成果，依成果展點轉繪，經檢核與現行計畫相符者，表示執行線與計畫線相符，故依展點樁位轉繪。經檢核如與現行計畫不符則併第四項處理。
- 三、無實測樁，亦無樁位成果之部分，依規劃原意參酌現況地形地物或以鄰近街廓、地物為準，於現行計畫圖量取長度形狀後，轉繪現行計畫線。
- 四、計畫線不明或計畫原意書圖不一致、樁位成果及地籍線與計畫線不符者，依轉繪研商會議結論辦理。

依以上原則，將轉繪後計畫圖送新竹縣政府校核，並分別於 90 年 8 月 3 日、90 年 9 月 27 日與 91 年 2 月 5 日由新竹縣政府邀集相關單位召開三次轉繪疑義研商會議。

肆、計畫範圍與面積

本計畫區位於新豐鄉東南側，以新豐火車站前之市街為中心，東北以員山南側山腳為界，西南至明新技術學院，東南至縱貫鐵路南側約一百公尺處，西北迄重興與員山村界處；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，計畫面積為 226.05 公頃。

伍、計畫年期

現行計畫以民國 90 年為計畫目標年。

陸、計畫人口與密度

現行計畫之計畫人口為 15,200 人，居住密度為每公頃 238 人。

柒、土地使用分區計畫

現行計畫就計畫區內已發展地區為基礎並參酌未來發展趨勢，劃設住宅區、商業區、工業區、農業區與電信專用區等，有關各土地使用分區分布與面積，參見表二及圖二。

捌、公共設施計畫

現行計畫劃設之公共設施用地包括：機關用地 4 處、國小用地 2 處、國中用地 1 處、鄰里公園用地 6 處、兒童遊樂場用地 3 處、市場用地 1 處、加油站用地 1 處、停車場用地 3 處與綠地等。

玖、交通系統計畫

一、道路

以台一號省道為聯外主要幹道，東北至桃園、台北，西南通新竹、台中，以建興路為輔，通往新豐新庄子地區；並配置區內主、次要及出入道路，構成本計畫區之道路系統。

二、鐵路用地

現有縱貫鐵路及新豐火車站劃設為鐵路用地。

拾、土地使用分區管制要點

現行計畫已訂定土地使用分區管制要點，參見表十三。

此外，本計畫區有一已發布實施之松林社區細部計畫，位於七號道路西側，計畫面積約為 17.32 公頃，並依第二次通盤檢討規定分別以市地重劃與區段徵收方式開發；細部計畫範圍內土地另需依細部計畫書圖相關規定辦理。

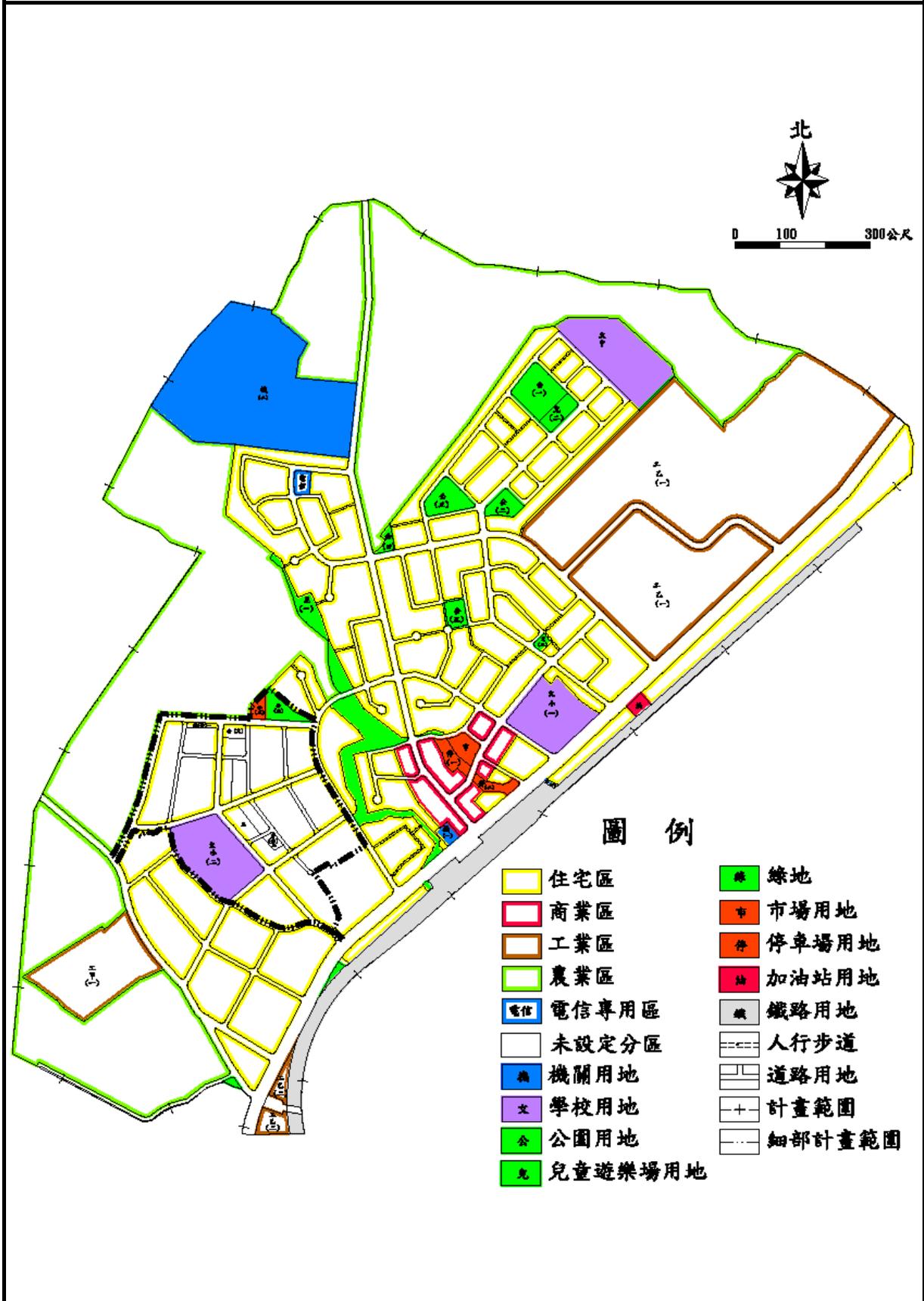
表二 新豐（山崎地區）都市計畫本次通盤檢討前土地使用計畫面積表

項 目		本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討前 重新丈量 計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	備 註
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	61.14	66.43	42.49	29.39	
	商 業 區	2.70	2.51	1.61	1.11	
	工 業 區	33.00	31.29	20.02	13.84	
	農 業 區	74.98	69.64	—	30.81	
	電 信 專 用 區	0.19	0.19	0.12	0.08	
	未 設 定 分 區	—	0.08	—	0.04	
	小 計	172.01	170.14	64.24	75.27	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	10.23	10.12	6.47	4.48	
	學 校 用 地	6.80	6.98	4.46	3.09	
	公 園 用 地	2.43	2.54	1.62	1.12	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	1.04	1.17	0.75	0.52	
	綠 地	2.08	2.19	1.40	0.97	
	市 場 用 地	0.24	0.30	0.19	0.13	
	停 車 場 用 地	0.55	0.64	0.41	0.28	
	加 油 站 用 地	0.14	0.15	0.10	0.07	
	鐵 路 用 地	5.77	5.84	3.74	2.58	
	人 行 步 道 用 地	26.81	0.46	0.29	0.20	
	道 路 用 地		25.52	16.32	11.29	
小 計	56.09	55.91	35.76	24.73		
合 計(1)		153.12	156.33	100.00	—	都市發展用地 面 積
合 計(2)		228.10	226.05	—	100.00	計畫總面積

註：1.都市發展用地面積不包括農業區及未設定分區面積。

2.表內面積以重製後之都市計畫地形圖計算，實際面積以實地測量分割面積為準。

圖二 現行新豐（山崎地區）都市計畫示意圖



第二章 相關計畫及發展現況分析

壹、相關計畫

一、北部區域計畫

北部區域計畫（第一次通盤檢討）於民國 84 年 11 月 24 日公告實施，計畫年期為民國 94 年。北部區域計畫將新豐鄉歸類在新竹生活圈內，都市階層定位為農村集居中心位階。

有關都市整體發展構想方面，新豐（山崎地區）屬新竹科學城之科技帶，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；並提供一個以大眾運輸系統為主的交通系統，串聯各級都市發展及活動中心。

在發展模式方面，新豐（山崎地區）屬農村集居中心，其功能為人口自然成長地區，提供周圍鄉村地區基本的都市服務。

二、新竹縣綜合發展計畫（89 年 2 月）

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」，其中就新豐（山崎地區）都市發展構想及政策指導如下：

（一）空間發展架構

1. 新竹縣未來的空間發展架構應朝向雙核心、四個區帶、六個發展軸的模式；雙核心為高科技發展核心區與竹北副都市核心，外圍地區劃分為縱貫產業轉型帶、科技發展後勤帶、西濱陽光休閒帶、自然生態觀光帶等四個區帶，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-峨眉等六個發展軸貫穿之。
2. 新豐（山崎地區）位於縱貫產業轉型帶之竹北-湖口-新豐發展軸，本發展軸屬於再工業化、濱海休閒、有機農業的軸線，透過濱海快速道路、台一省道、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。

（二）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。

(三) 新豐鄉發展構想

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. 通盤檢討本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、新豐（新庄仔地區）都市計畫

新豐（新庄仔地區）都市計畫區位於本計畫區西北約三公里處，原計畫於民國 64 年 6 月公布實施，民國 74 年第一次通盤檢討公布實施，民國 81 年 5 月第二次通盤檢討公告實施，目前正進行第三次通盤檢討。

現行新豐（新庄仔地區）都市計畫為新豐鄉公所所在地，計畫面積為 110.08 公頃，原計畫人口為 6,000 人，居住密度為每公頃 270 人，住宅區面積 21.69 公頃，商業區面積 4.09 公頃。

貳、人口成長及密度

一、人口成長

新豐鄉於民國 80 年之全鄉人口數為 37,187 人，至民國 96 年底全鄉人口數增加為 51,664 人，16 年間增加 14,477 人，其年平均增加率為 17‰。

新豐（山崎地區）都市計畫區之人口數，於民國 80 年為 8,870 人，至民國 96 年底人口增加為 15,275 人，16 年間增加 6,405 人，其年平均增加率為 21‰。

有關新豐鄉與本計畫區人口及人口成長率，參見表三。

二、居住密度

本計畫區現有人口（民國 96 年底）15,275 人，現況居住密度約為每公頃 367 人。

參、土地使用發展現況

本計畫區土地使用發展現況分述如下：（參見表四、圖三）

表三 新豐鄉與新豐（山崎地區）都市計畫區人口成長統計表

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 (%)
80	37,187	836	23	8,870	340	40
81	38,192	1,005	27	9,364	494	56
82	39,036	844	22	9,582	218	23
83	40,088	1,052	27	10,003	421	44
84	41,056	968	24	10,264	261	26
85	42,391	1,335	33	10,798	534	52
86	43,673	1,282	30	11,270	472	44
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

註：1.資料來源：新竹縣統計要覽、新豐鄉戶政事務所。

2.計畫區人口依新豐松林村與員山村總人口數與新竹縣統計要覽中新豐（山崎地區）都市計畫區人口資料推估。

表四 變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用現況分析表

項	目	計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)	備註
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	—	—	

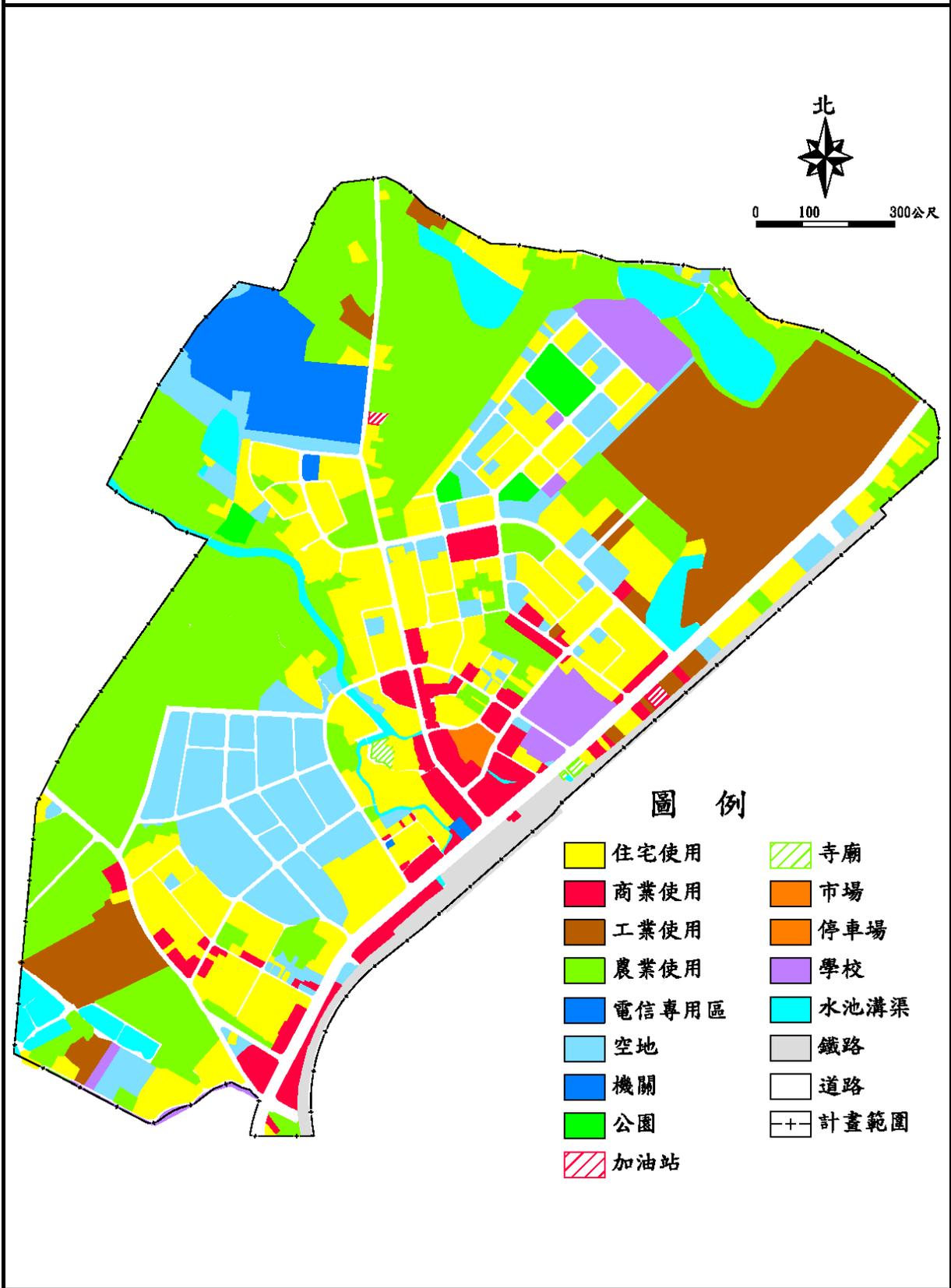
註：1.土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區面積。

2.公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用者。

3.計畫面積係以重製後重新丈量之面積為準。

4.調查時間：91年6月。

圖三 變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用現況示意圖



一、住宅區

現行計畫住宅區計畫面積為 66.43 公頃，已發展使用面積為 41.55 公頃，發展率為 63%。現況發展使用情形包括住宅使用、商業使用、工業使用、寺廟、道路等；未發展部分土地，則多作農業使用或閒置未用；其中松林社區細部計畫區正辦理區段徵收與市地重劃，目前完成整地與道路建設，尚未配地。

二、商業區

現行計畫商業區計畫面積為 2.51 公頃，已發展使用面積為 2.44 公頃，發展率為 97%。現況發展使用情形包括多為商業使用、道路等；未發展部分土地，則多為空地。

三、工業區

現行計畫工業區分為甲種工業區與乙種工業區，計畫面積為 31.29 公頃，已發展使用面積為 27.38 公頃，發展率為 88%。甲種工業區現況為台灣精密工具螺絲公司廠使用，乙種工業區現況為南港輪胎公司、台灣電容器公司、餐廳、住宅等使用。未發展部分土地，則多為農業使用。

四、農業區

現行計畫農業區計畫面積為 69.64 公頃，現況多作農業使用，部分為住宅、加油站、汽車修護及小型工廠使用。

五、電信專用區

原為機三，計畫面積 0.19 公頃，已於 97.6.27 發布實施之變更新豐（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）案變更為電信專用區；現況作電信使用。

六、未設定分區

本計畫之地形圖於本次通盤檢討期間重測，於計畫區南側 8 公尺道路與計畫範圍線間夾雜約 1 公尺之未設定分區，計畫面積為 0.08 公頃，現況除部分為明新技術學院使用，其餘均為空地。

肆、公共設施開闢情形與需求分析

本計畫區各項公共設施開闢情形及需求分析，參見表五，茲分述如下：

一、機關用地

現行計畫劃設機關用地 3 處，計畫面積為 10.12 公頃，已開闢使用面積為 8.41 公頃，開闢率為 83%，分述如下：

（一）機一：計畫面積 0.15 公頃，供山崎派出所使用，開闢率為 100

%。

(二)機二：計畫面積 9.94 公頃，供國防部使用，除西側部分土地尚未開闢外，其餘均已開闢使用，已開闢使用面積為 8.26 公頃，開闢率為 83%。

(三)機四：計畫面積 0.03 公頃，供社區活動中心使用，尚未開闢使用。

二、學校用地

現行計畫劃設學校用地共 3 處，計畫面積為 6.98 公頃，依通盤檢討標準核算，均大於法定面積；已開闢使用面積為 4.65 公頃，開闢率為 67%，分述如下：

(一)文小用地：劃設 2 處，計畫面積為 4.28 公頃，已開闢 1 處，開闢面積為 1.95 公頃，開闢率為 46%。另一處位於松林細部計畫區內，正辦理區段徵收。

(二)文中用地：劃設 1 處，計畫面積為 2.70 公頃，開闢率為 100%。

三、公園用地

現行計畫劃設公園用地 6 處，計畫面積為 2.54 公頃，已開闢 3 處，開闢面積為 1.46 公頃，開闢率為 57%；按通盤檢討標準核算，超過 0.26 公頃。

四、兒童遊樂場用地

現行計畫劃設兒童遊樂場用地 3 處，計畫面積為 1.17 公頃，已開闢 1 處，開闢面積為 0.32 公頃，開闢率為 27%；按通盤檢討標準核算，尚不足 0.05 公頃。

五、綠地

現行計畫劃設綠地 2.19 公頃，皆尚未開闢。

六、市場用地

現行計畫劃設零售市場用地 1 處，計畫面積為 0.30 公頃，已開闢使用，開闢率 100%。

七、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 3 處，計畫面積為 0.64 公頃，已開闢 1 處，使用面積為 0.27 公頃，開闢率為 42%；按通盤檢討標準核算，超出 0.39 公頃，惟以院頒「改善停車問題方案」標準核算，尚不足 1.07 公頃。

八、加油站用地

現行計畫劃設加油站用地 1 處，計畫面積為 0.15 公頃，開闢率為 100%。

九、鐵路用地

現行計畫劃設鐵路用地 1 處，計畫面積為 5.84 公頃，供縱貫鐵路使用，已開闢使用面積為 4.89 公頃，開闢率為 84%。

十、人行步道用地

現行計畫劃設人行步道用地 0.46 公頃，已開闢使用面積為 0.36 公頃，開闢率為 78%。

十一、道路用地

現行計畫劃設道路用地包括聯外道路用地（計畫寬度 30 公尺與 15 公尺）及區內道路用地（計畫寬度 15 公尺、12 公尺、10 公尺與 8 公尺），計畫面積為 25.52 公頃，已開闢面積為 24.30 公頃，開闢率為 95%。

伍、容積管制分析

- 一、本計畫住宅區現況容積率為 176%，商業區現況容積率為 183%，其平均容積率為 170%，平均每人居住樓地板面積為 48.88 平方公尺，低於現行計畫 81.64 平方公尺。
- 二、本計畫區以每人居住樓地板面積 50 平方公尺計算，則現行計畫容許容積率為 110%，尚低於現行計畫之平均容積率 180%；另以平均每人居住樓地板面積分析，現行計畫超過每人樓地板面積 50 平方公尺標準。有關本計畫區容積率管制檢討分析情形，參見表六。

表五 變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表

項目	本次檢討前				檢討標準	計畫人口 15,200 人		備註	
	編號	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)		
機關 用地	機一	0.15	0.15	100	視實際需要檢討。	—	—	山崎派出所	
	機二	9.94	8.26	83				營區	
	機四	0.03	0	0				社區活動中心	
	小計	10.12	8.41	83					
學校 用地	文小 用地	文小一	1.95	1.95	五萬人以下，每千人0.2公頃；每校面積不得小於2公頃。	3.04	1.24	山崎國小	
		文小二	2.33	0				0	開關中
		小計	4.28	1.95				46	
	文中	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	忠孝國中	
	合計	6.98	4.65	67					
公園 用地	公一	0.88	0.88	100	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	新豐公園	
	公二	0.34	0.34	100					
	公三	0.56	0.24	43					
	公四	0.13	0	0					
	公五	0.26	0	0					
	公六	0.37	0	0				開關中	
	小計	2.54	1.46	57					
兒童 遊樂 場 用地	兒一	0.77	0	0	每千人 0.08 公頃，每處最小面積 0.1 公頃。	1.22	-0.05		
	兒二	0.32	0.32	100					
	兒三	0.08	0	0					
	小計	1.17	0.32	27					
綠地		2.19	0	0	按自然地形或設置目的檢討	—	—		
市場用地		0.30	0.30	100	視實際需要檢討。	—	—		
停車場 用地	停一	0.27	0.27	100	(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	(1)0.39		
	停二	0.22	0	0					
	停三	0.15	0	0				開關中	
	小計	0.64	0.27	42				(2)1.71	(2)-1.07
加油站用地		0.15	0.15	100	視實際需要檢討。	—	—		
鐵路用地		5.84	4.89	84	視實際需要檢討。	—	—		
人行步道用地		0.46	0.36	78	視實際需要檢討。	—	—		
道路用地		25.52	24.30	95	視交通量道路設計標準檢討。	—	—		
合計		55.91	45.11	81					

註：1.計畫面積係以重製後重新丈量之面積為準。

2.「改善停車問題方案」標準： $0.2 \times \text{汽車持有率} \times \text{計畫人口} \times 30 \text{ m}^2 = \text{停車場面積}$ 。(小客車汽車持有率：188 輛 / 千人計算)

表六 變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）容積率管制檢討分析表

項 目	分 區 目	人口數 (人)	面 積 (公頃)	容積率 (%)	總樓地板 面 積 (平方公尺)	供住宅使 用之樓地 板面積 (平方公尺)	平均每人 居住樓地 板面積 (平方公尺)	備 註
現行計畫	住宅區	15,200	66.43	180	1,195,740	1,195,740	81.64	商業區 以120% 做商業 使用計 算 平均容 積 率 180%
	商業區		2.51	300	75,300	45,180		
	小 計		68.94	—	1,271,040	1,240,920		
現 況 (民國96年)	住宅區	15,275	41.55	176	731,280	731,280	48.88	商業區 以120% 做商業 使用計 算 平均容 積 率 170%
	商業區		2.44	183	44,652	15,372		
	小 計		42.85	—	775,932	746,652		
飽和人口	住宅區	24,818	66.43	180	1,195,740	1,195,740	50.00	商業區 以120% 做商業 使用計 算 平均容 積 率 180%
	商業區		2.51	300	75,300	45,180		
	小 計		68.94	—	1,271,040	1,240,920		

註：1.現行計畫之商業區大部分僅為一樓做商業使用，少部分二樓以上做商業使用，故以 120%做商業使用計算。

2.本計畫區以每人居住樓地板面積 50 平方公尺計算，現行計畫容許容積率為 110%。

第三章 檢討原則、課題與對策及變更內容

壹、檢討原則

一、計畫年期、計畫人口之檢討

計畫年期調整為民國 110 年。

有關計畫人口之檢討，因現況人口（96 年底 15,275 人）推估至民國 110 年為 20,433 人，已超過計畫人口 15,200 人，但依現行住宅區計畫面積、容積率及每人居住樓地板面積 50 平方公尺推估，計畫區可容納 24,800 人，惟考量公共設施劃設不足（兒童遊樂場用地不足 0.05 公頃、停車場用地不足 1.07 公頃，見本計畫書 P15），故計畫人口暫維持現行計畫。

二、配合土地使用現況檢討

參考各土地使用分區之發展現況，配合實際發展需要者予以變更。

三、公共設施

根據都市計畫通盤檢討標準依計畫人口核算；本計畫區停車場用地不足部分，增訂公共設施得依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」開闢，以鼓勵設置停車空間。

貳、發展課題與對策

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。

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。

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。

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。

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。

參、變更內容

現行計畫依上述發展現況及檢討分析，其所需變更之位置、項目、內容、變更理由及變更部分面積統計，參見表七、表八與圖四。

表七 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

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
變一	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。	
變二	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。	
變三	變四	機四用地	機關用地(0.01)	鐵路用地(0.00) ^{*1} 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。	* ¹ 面積約 20 平方公尺。 * ² 面積約 10 平方公尺。
			鐵路用地(0.00) ^{*2} 住宅區(0.01)	機關用地(0.01)		
			住宅區(0.01)	道路用地(0.01)		
變四	變五	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)		
變五	變六	計畫區西南側	農業區(0.48) 工業區(甲種)(0.00) ^{*1}	工業區(甲種)(0.48) 農業區(0.00) ^{*1}	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。	* ¹ 面積約 42 平方公尺。

表七 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

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
變六	變七	計畫區南端未設定分區	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。	
變七	變八		修訂土地使用分區管制要點（參見表十三 土地使用分區管制要點對照表）。			
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。	
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。	
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。	

表七 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

新編號	原編號	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)		
變十二		計畫區西南側	農業區(9.46) 工業區(甲種)(0.42)	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) 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。	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。	

註：凡本次檢討未指明變更部分，應以原計畫為準。

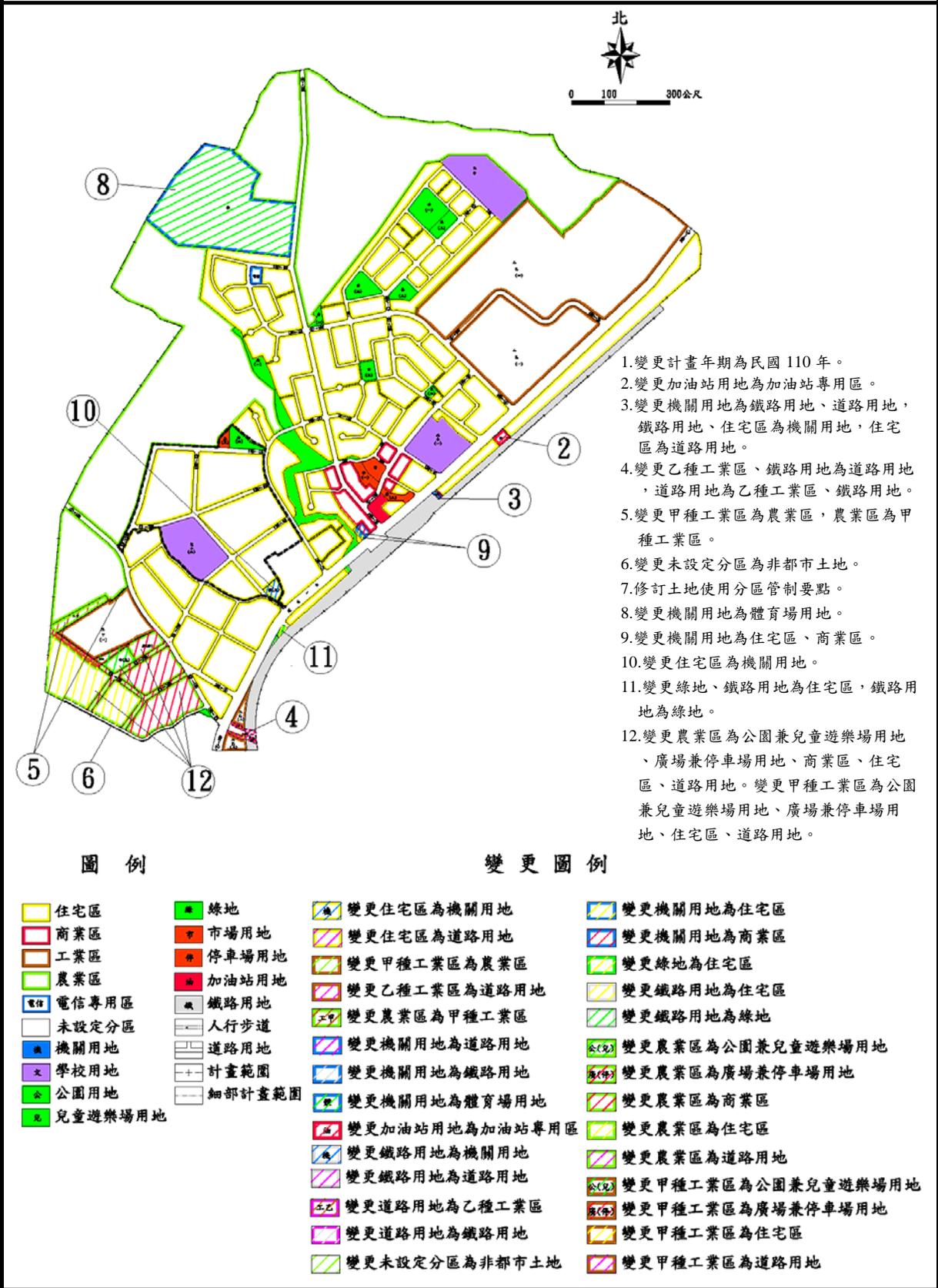
表八 變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）變更部分面積統計表

項目	變一	變二	變三	變四	變五	變六	變七	變八	變九		
住宅區	調整計畫目標年		-0.02				修訂土地使用分區管制要點		+0.06		
商業區									+0.09		
工業區					-0.02	+0.48					
加油站專用區		+0.15									
電信專用區											
農業區						-0.48					
未設定分區								-0.08			
機關用地				-0.00						-9.94	-0.15
學校用地											
公園用地											
兒童遊樂場用地											
公園兼兒童遊樂場用地											
綠地											
體育場地										+9.94	
市場用地											
停車場用地											
廣場兼停車場用地											
加油站用地			-0.15								
鐵路用地				-0.00	-0.01						
人行步道用地											
道路用地			+0.02	+0.03							
非都市地						+0.08					
小計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00		

表八 變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）變更部分面積統計表

項目 \ 編號	變十	變十一	變十二	合計
住宅區	-0.24	+0.08	+3.90	+3.78
商業區			+3.70	+3.79
工業區			-0.42	+0.04
加油站專用區				+0.15
電信專用區				
農業區			-9.46	-9.94
未設定區				-0.08
機關用地	+0.24			-9.85
學校用地				
公園用地				
兒童遊樂場用地				
公園兼兒童遊樂場用地			+0.58	+0.58
綠地		-0.03		-0.03
體育場地				+9.94
市場用地				
停車場地				
廣場兼停車場地			+0.56	+0.56
加油站地				-0.15
鐵路用地		-0.05		-0.06
人行步道用地				
道路用地			+1.14	+1.19
非都市地				+0.08
小計	0.00	0.00	0.00	0.00

圖四 變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）變更位置示意圖



第四章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍與面積

計畫區以新豐火車站前之市街為中心，東北以員山南側山腳為界，西南至明新技術學院，東南至縱貫鐵路南側約一百公尺處，西北迄重興與員山村界處；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，計畫面積為 225.97 公頃。

貳、計畫年期

配合北部區域計畫（第二次通盤檢討）草案及因應實際發展需求，調整計畫目標年為民國 110 年。

參、計畫人口與密度

計畫人口維持現行計畫之 15,200 人，居住密度為每公頃 217 人。

肆、土地使用分區計畫

檢討後之土地使用分區計畫，分述如下：（參見圖五、表九）

一、住宅區

現行計畫住宅區面積 66.43 公頃，本次檢討配合機（四）範圍之調整、機（一）之變更、計畫區西南側之部分綠地、部分農業區及部分工業區變更為住宅區，以及計畫區西南側之部分鐵路用地變更為住宅區，經本次檢討後，住宅區面積為 70.21 公頃。

二、商業區

現行計畫商業區面積 2.51 公頃，本計畫區內之商業活動為鄰里性之零售業，住宅區內也可設置，本次配合檢討機（一）之變更及計畫區西南側之部分農業區變更為商業區，經本次檢討後，商業區面積為 6.30 公頃。

三、工業區

現行計畫工業區面積 31.29 公頃，本次檢討除為配合工業使用實際需求及道路實際開闢情形，調整部分工業區之範圍外，另配合計畫區西南側之部分農業區變更為工業區、部分工業區變更為住宅區及其他相關公共設施用地，經本次檢討後，工業區面積為 31.33 公頃。

表九 變更新豐(山崎地區)都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表

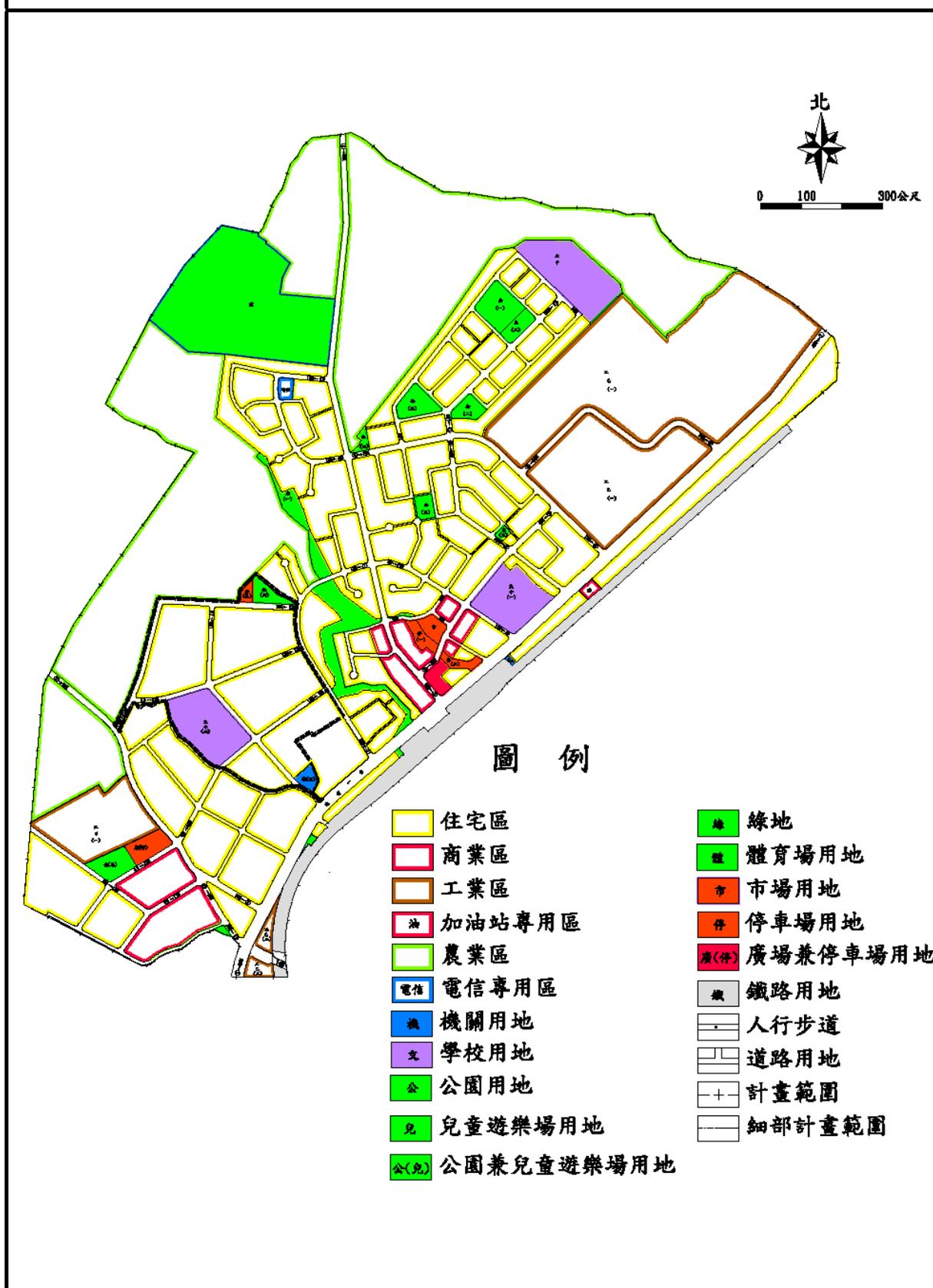
項	目	本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本 次 檢 討 後		備 註		
				計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)		百分比(2) (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	66.43	+3.78	70.21	42.23	31.07		
	商 業 區	2.51	+3.79	6.30	3.79	2.79		
	工 業 區	31.29	+0.04	31.33	18.84	13.86		
	加油站專用區	0.00	+0.15	0.15	0.09	0.07		
	農 業 區	69.64	-9.94	59.70	—	26.42		
	電信專用區	0.19	—	0.19	0.11	0.08		
	未 設 定 區	0.08	-0.08	0.00	—	0.00		
	小 計	170.14	-2.26	167.88	65.06	74.29		
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	10.12	-9.85	0.27	0.16	0.12		
	學 校 用 地	文 小	4.28		4.28	2.57	1.89	
		文 中	2.70		2.70	1.62	1.19	
		小 計	6.98		6.98	4.19	3.08	
	公 園 用 地	2.54		2.54	1.53	1.12		
	兒童遊樂場用地	1.17		1.17	0.70	0.52		
	公園兼兒童遊樂場 用 地	0.00	+0.58	0.58	0.35	0.26		
	綠 地	2.19	-0.03	2.16	1.30	0.96		
	體 育 場 用 地	0.00	+9.94	9.94	5.98	4.40		
	市 場 用 地	0.30		0.30	0.18	0.13		
	停 車 場 用 地	0.64		0.64	0.38	0.29		
	廣場兼停車場用地	0.00	+0.56	0.56	0.34	0.25		
	加 油 站 用 地	0.15	-0.15	0.00	0.00	0.00		
	鐵 路 用 地	5.84	-0.06	5.78	3.48	2.56		
	人 行 步 道 用 地	0.46		0.46	0.28	0.20		
	道 路 用 地	25.52	+1.19	26.71	16.07	11.82		
小 計	55.91	+2.18	58.09	34.94	25.71			
總 計 (1)	156.33	9.94	166.27	100.00	—	都市發展 用地面積		
總 計 (2)	226.05	-0.08	225.97	—	100.00	計畫總 面積		

註：1.表內面積應以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之面積。

3.百分比(1)係都市發展用地面積百分比；百分比(2)係計畫總面積百分比。

圖五 變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）示意圖



四、加油站專用區

現行計畫並未劃設加油站專用區，本次檢討為統一名稱及配合加油站民營化，變更加油站用地為加油站專用區，經本次檢討後，加油站專用區面積為 0.15 公頃。

五、農業區

現行計畫農業區面積 69.64 公頃，本次檢討除為配合實際發展需求，變更部分農業區為甲種工業專用區，變更部分甲種工業區為農業區外，另變更計畫區西南側之部分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、住宅區及道路用地，經本次檢討後，農業區面積為 59.70 公頃。

六、電信專用區

現行計畫面積為 0.19 公頃，本次檢討維持現行計畫。

七、未設定分區

現行計畫未設定分區有 0.08 公頃，本次檢討配實際使用情形將其劃出計畫範圍外，以非都市土地方式管理，經本次檢討後，本計畫無未設定分區。

伍、公共設施計畫

本次檢討後之公共設施計畫，分述如下：（參見表十）

一、機關用地

現行計畫劃設機關用地 3 處，計畫面積為 10.12 公頃，經本次檢討後，變更機一用地為住宅區、商業區，變更機二用地為體育場用地；調整機四用地範圍，檢討後計畫面積為 0.27 公頃，分述如下：

（一）機四：現行計畫面積為 0.03 公頃，供社區活動中心使用，目前尚未開闢，本次檢討配合東北側人行地下道調整用地範圍，計畫面積不變。

（二）機五：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，本次檢討面積為 0.24 公頃。

二、學校用地

現行計畫劃設學校用地 3 處，計畫面積共 6.98 公頃，分述如下：

（一）文小用地：劃設 2 處，計畫面積為 4.28 公頃，本次檢討維持現行計畫。

(二)文中用地:劃設 1 處,本次檢討維持現行計畫,計畫面積為 2.70 公頃。

三、公園用地

現行計畫劃設公園用地 6 處,計畫面積為 2.54 公頃,本次檢討維持現行計畫。

四、兒童遊樂場用地

現行計畫劃設兒童遊樂場用地 3 處,計畫面積為 1.17 公頃,本次檢討維持現行計畫。

五、公園兼兒童遊樂場用地

本次檢討後,變更部分農業區及工業區為公園兼兒童遊樂場用地,面積共計 0.58 公頃。

六、綠地

現行計畫劃設 2.19 公頃,本次檢討配合變更綠地為住宅區,變更計畫區西南側之部分鐵路用地為綠地,檢討後面積為 2.16 公頃。

七、體育場用地

本次檢討後,劃設體育場用地 1 處,計畫面積為 9.94 公頃。

八、市場用地

現行計畫劃設市場用地 1 處,計畫面積為 0.30 公頃,本次檢討維持現行計畫。

九、停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 3 處,計畫面積為 0.64 公頃,本次檢討維持現行計畫。

十、廣場兼停車場用地

本次檢討後,變更部分農業區及工業區為廣場兼停車場用地,面積共計 0.56 公頃。

陸、交通系統計畫

一、鐵路用地

現行計畫劃設鐵路用地面積為 5.84 公頃,供鐵路局使用,本次檢討配合實際使用現況變更部分鐵路用地為機關用地及道路用地,變更計畫區西南側之部分鐵路用地為綠地,本次檢討後,鐵路用地面積為 5.78 公頃。

二、人行步道用地

現行計畫劃設人行步道用地面積為 0.46 公頃，本次檢討維持原計畫。

三、道路用地

現行計畫劃設道路用地面積為 25.52 公頃，本次檢討配合工乙（二）南側道路開闢現況，變更部分乙種工業區、鐵路用地為道路用地、變更部分道路用地為乙種工業區、鐵路用地，另變更計畫區西南側之部分農業區及工業區為道路用地，經本次檢討後，道路用地面積為 26.71 公頃，有關本計畫區道路編號明細，參見表十一。

表十 變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）公共設施用地面積明細表

項 目	編 號	計畫面積 (公頃)	位 置	備 註	
機 用 地	機 四	0.03	1 號道路西側	供社區活動中心使用	
	機 五	0.24	1 號道路東側	山崎派出所及消防隊	
	小 計	0.27			
學 用 地	校 地	文 小 一	1.95	1 號道路西側	山崎國小
		文 小 二	2.33	松林地區	
		小 計	4.28		
	文 中	2.70	工乙一西側	忠孝國中	
	合 計	6.98			
公 用 地	園 地	公 一	0.88	文中南側	
		公 二	0.34	公一南側	
		公 三	0.56	公二西側	
		公 四	0.13	公三西南側	
		公 五	0.26	文小一西側	
		公 六	0.37	3 號道路西側	
		小 計	2.54		
兒 童 遊 樂 場 用 地	兒 一	0.77	3 號道路西側		
	兒 二	0.32	公一東側		
	兒 三	0.08	文小一北側		
	小 計	1.17			
公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地		0.58	計畫區西南側		
綠 地		2.16			
體 育 場 用 地		9.94	3 號道路西側		
市 場 用 地		0.30	5 號道路北側		
停 車 場 用 地	停 一	0.27	市一西南側		
	停 二	0.22	1 號道路西側		
	停 三	0.15	公六西側		
	小 計	0.64			
廣 場 兼 停 車 場 用 地		0.56	計畫區西南側		
鐵 路 用 地		5.78			
人 行 步 道 用 地		0.46			
道 路 用 地		26.71			
合 計		58.09			

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表十一 變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）道路編號明細表

編號	起迄點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
1	自計畫區東北界至西南界	30	2,195	主要聯外道路 (台一號省道)
2	自1號道路至計畫區西界	15	810	聯外道路(往新庄子)
3	自1號道路至計畫區北界	15	1,480	聯外道路 (往新豐鄉公所)
4	自3號道路至1號道路	15	760	區內主要道路
5	自3號道路至4號道路	15	550	區內主要道路
6	自4號道路至1號道路	15	620	區內主要道路
7	自1號道路至3號道路	12	650	區內次要道路
8	自3號道路至5號道路	11	410	區內次要道路
9	自4號道路至5號道路	12	350	區內次要道路
10	自機二南側	12	330	區內次要道路
11	自3號道路至文中用地	15	460	區內主要道路
12	自1號道路至2號道路	15	190	區內主要道路
13	自2號道路至7號道路	15	680	區內主要道路
14	自1號道路至13號道路	12	600	區內主要道路
15	自13號道路至7號道路	12	450	區內主要道路
16	自7號道路至計畫區西南側	12	800	區內主要道路
17	自計畫區西南側至16號道路	12	250	區內主要道路
18	自計畫區西側至17號道路	12	355	區內主要道路

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。

柒、都市防災計畫

依據行政院 83 年 7 月 28 日第 2391 次院會「災害防救方案」決議，為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，都市防災計畫應納入都市計畫通盤檢討辦理。

本計畫區之防災計畫將依都市計畫型態及道路系統，建議防救災據點、防救災路線及緊急疏散方向（參見圖六所示），以作為都市計畫區內民眾遭逢不可抗拒之緊急災害時，對於避難場所及逃生路線能有所參考。

一、防救災據點

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。

二、防救災路線

主要以區內之聯外道路及主要道路作為防救災路線。

三、疏散方向

原則上以都市發展用地外圍之空曠地區（如農業區）或都市永久性空地（如公園、兒童遊樂場等）為緊急疏散方向。

捌、分期分區發展計畫

本計畫之住宅區與商業區多就現有聚落加以擴大劃設，且未開闢之住宅區大部分已列入正辦理中之市地重劃與區段徵收範圍，故本次檢討不列分區發展計畫。另就公共設施用地之開闢，其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。

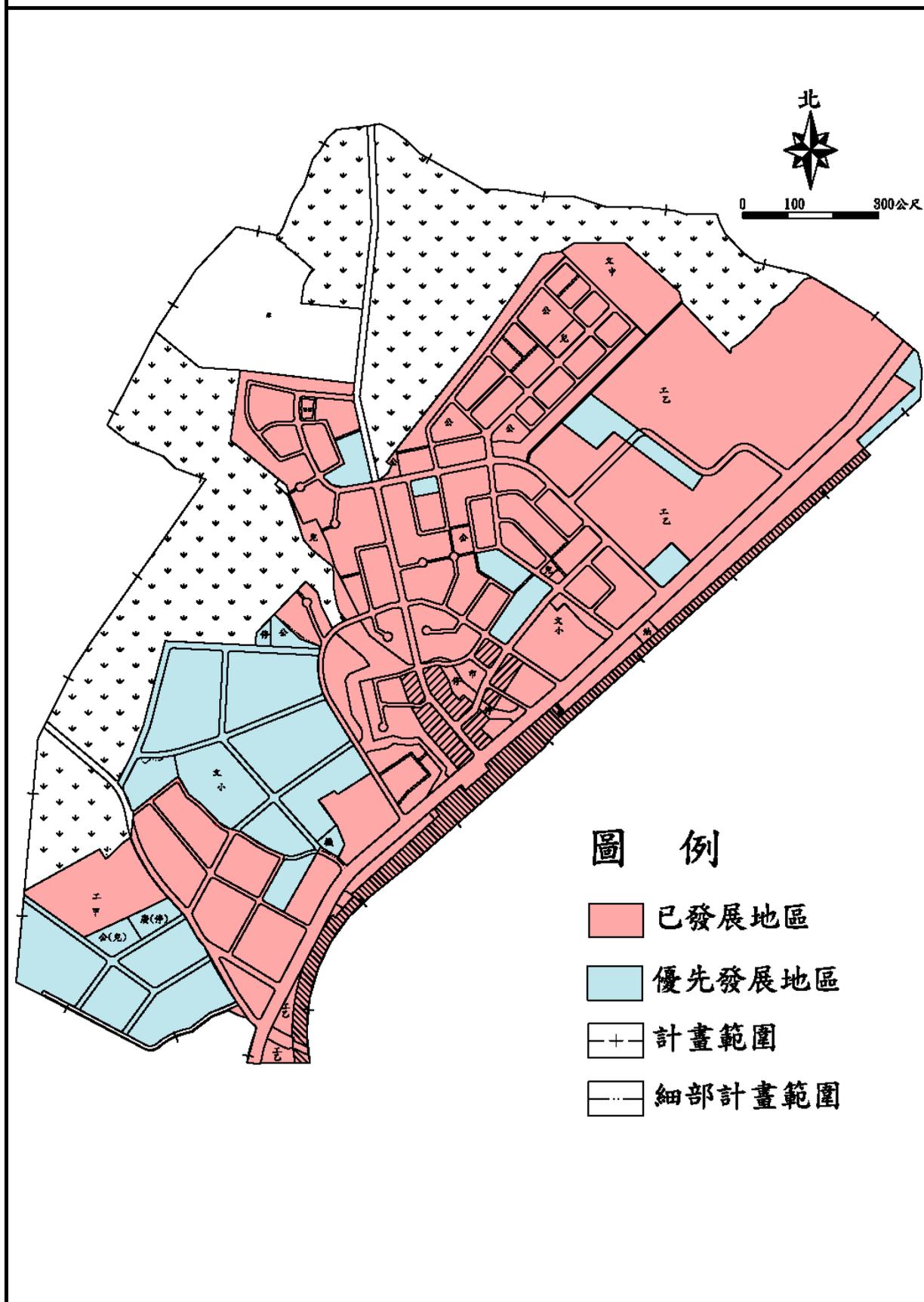
三、發展潛力較大者，優先開發。

四、開發成本較低者、經費較易籌措者，優先開發。

圖六 變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）防（救）災計畫示意圖



圖七 變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）分期分區發展示意圖



玖、事業及財務計畫

本計畫區之綠地與部分機關、學校、公園、兒童遊樂場、停車場、人行步道與道路等公共設施尚未開闢使用，本計畫未來應加強上述各項公共設施用地徵收及開闢。

公共設施用地之開闢由縣政府、鄉公所編列預算或由上級政府經費補助辦理。另為加速公共設施用地之開闢，公共設施用地得依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」辦理及獎勵民間投資興辦，有關公共設施開闢經費概估，參見表十二。

表十二 變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）事業及財務計畫表

公共設施種類	尚未徵收開闢面積(公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限(民國)	經費來源
		徵購	市地重劃	區段徵收	獎勵投資	公地撥用	土地徵購及地上物補償	整地費	工程費	合計			
學校用地	2.33		*				0	—	2,350	2,350	縣政府	98-110	縣政府逐年編列預算
體育場地	9.94					*	0	—	9,000	9,000			
公園用地	1.08	*	*		*		3,094	—	2,280	5,374	鄉公所	98-110	鄉公所逐年編列預算及爭取上級政府補助
兒童遊樂場用地	0.85	*			*		10,115	—	2,550	12,665			
公園兼兒童遊樂場用地	0.58		*	*			6,902		1,740	8,642			
綠地	2.14	*					0	—	2,190	28,251			
停車場用地	0.37	*	*		*		2,618	—	555	3,173			
廣場兼停車場用地	0.56		*	*			6,664		1,680	8,344			
人行步道用地	0.10	*					0	—	240	1,430			
道路用地	1.25	*					14,875	—	3,000	17,875			

註：1.已開闢之公共設施、已徵收之土地與主辦單位為事業單位者，不列入本表計算。
 2.本表所列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況予以調整。
 3.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

拾、土地使用分區管制要點

為促使本計畫區土地資源之合理利用，誘導都市作有秩序之發展，並管制土地及建築之使用，使之不致妨礙公眾之衛生、安全、便利、經濟與舒適，期使計畫區內所劃定之各種分區及公共設施用地之使用強度及種類皆得以合理管制，以達成實施都市計畫之目標，特修訂原土地使用分區管制要點，參見表十三。

表十三 變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

現 行 計 畫 條 文	本 次 通 盤 檢 討 後 條 文	備 註
第一點：本要點依據都市計畫法第二十二條、第三十一條及該法台灣省施行細則第三十二條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十三及三十五條之規定訂定之。	配合內政部89年12月29日修訂之都市計畫法台灣省施行細則修正。
第二點：本計畫劃設下列土地使用分區： 一、住宅區。 二、商業區。 三、工業區。 甲種工業區：工甲一。 乙種工業區：工乙一、工乙二。 四、農業區。		刪除本條文。
第三點：住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。	二、住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	調整條文順序。 調整容積率。
第四點：商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主，其建蔽率不得大於80%，容積率不得大於300%。	三、商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主，其建蔽率不得大於80%，容積率不得大於300%。	調整條文順序。
第五點：工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	四、工業區分為甲種工業區及乙種工業區，建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	調整條文順序及配合分區劃設修正條文內容。
	五、加油站專用區以供加、儲油及其相關設施使用，其建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	增訂條文。 配合本次通盤檢討變更加油站用地為加油站專用區。
個變條文：電信專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，其土地使用項目悉依「都市計畫法台灣省施行細則」第30-1條第1至4款規定。其土地及建物得為下列使用： （一）經營電信事業所需： 包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自	六、電信專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，其土地使用項目悉依「都市計畫法台灣省施行細則」第30-1條第1至4款規定。其土地及建物得為下列使用： （一）經營電信事業所需： 包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自 立式天線基地、海纜登陸區	調整條文順序。 依照97.6.27府工都字第0970082662B號函修正條文內容（「員工醫務所」修正為「員工醫務室」）。

表十三 變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區
管制要點對照表

現 行 計 畫 條 文	本 次 通 盤 檢 討 後 條 文	備 註
<p>立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</p> <p>(二) 電信必要附屬設施： 1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 2. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 3. 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。 4. 其他經市政府審查核准之必要設施。</p> <p>(三) 與電信運用發展有關設施： 1. 網路增值服務業。 2. 有線無線及電腦資訊業。 3. 資料處理服務業。</p> <p>(四) 與電信業務經營有關設施： 1. 電子資訊供應服務業。 2. 電信器材零售業。 3. 通信工程業。 4. 金融業派駐機構。</p>	<p>、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</p> <p>(二) 電信必要附屬設施： 1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 2. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 3. 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。 4. 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</p> <p>(三) 與電信運用發展有關設施： 1. 網路增值服務業。 2. 有線無線及電腦資訊業。 3. 資料處理服務業。</p> <p>(四) 與電信業務經營有關設施： 1. 電子資訊供應服務業。 2. 電信器材零售業。 3. 通信工程業。 4. 金融業派駐機構。</p>	
	<p>七、公園用地、兒童遊樂場用地及公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於15%，容積率不得大於30%。</p>	增訂條文。
<p>第六點：市場用地之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。</p>	<p>八、市場用地之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。</p>	調整條文順序。
<p>第七點：學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率國中以下不得大於150%，高(中)職不得大於200%。</p>	<p>九、學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率國中以下不得大於150%。</p>	調整條文順序。本計畫未劃設高(中)職，修正條文內容。
<p>第八點：機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得超過250%。</p>	<p>十、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得超過250%。</p>	調整條文順序。

表十三 變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區
管制要點對照表

現 行 計 畫 條 文	本 次 通 盤 檢 討 後 條 文	備 註
	十一、 <u>廣場兼停車場用地之建蔽率不得大於10%，容積率不得超過20%。</u>	增訂條文。
	十二、 <u>停車場用地平面建蔽率不得大於 10%，且其相關服務設施所需建築物之高度不得超過一層樓或 4 公尺；立體停車場之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，若依「都市計畫公共設施多目標使用方案」作多目標使用時，其容積率得提高至 360%，准非供停車使用部分不得大於 120%。</u>	增訂條文。
	十三、 <u>公共設施用地得依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」辦理。</u>	增訂條文。
<p>第九點：<u>凡建築基地為完成之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第二項規定增加興建樓地板面積：</u></p> <p><u>(一)基地有一面臨接寬度在 8公尺以上道路，其臨接長度在25公尺以上或達周界總長度1/5以上者。</u></p> <p><u>(二)基地面積在商業區為1,000平方公尺以上，在住宅區、機關用地為1,500平方公尺以上者。</u></p> <p><u>依前項規定所增加之樓地板面積(△FA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%。</u></p> <p><u>△FA=S*I</u></p> <p><u>A：基地面積。</u></p> <p><u>S：開放空間有效總面積(其定義與計算標準依內政部訂頒『未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法』之規定)。</u></p>		刪除本條文。 改依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

表十三 變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

現 行 計 畫 條 文	本 次 通 盤 檢 討 後 條 文	備 註
<p><u>I：鼓勵係數，依左列規定計算：</u></p> <p><u>1.商業區：</u> $I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$</p> <p><u>2.住宅區：</u> $I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$</p>		
	<p><u>十四、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</u></p> <p><u>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</u></p> <p><u>(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。</u></p> <p><u>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</u></p> <p><u>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</u></p>	<p>增訂條文。</p>

表十三 變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

現行計畫條文	本次通盤檢討後條文	備註																		
	<p>十五、實施區段徵收或市地重劃</p> <p><u>但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。</u></p> <table border="1" data-bbox="730 674 1171 1503"> <thead> <tr> <th data-bbox="735 680 826 748">分區及用地別</th> <th data-bbox="831 680 1043 748">退縮建築規定</th> <th data-bbox="1048 680 1166 748">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="735 754 826 822">住宅區</td> <td data-bbox="831 754 1043 822">自道路境界線至少</td> <td data-bbox="1048 754 1166 822">退縮建築</td> </tr> <tr> <td data-bbox="735 792 826 860">商業區</td> <td data-bbox="831 792 1043 1046">退縮5公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。</td> <td data-bbox="1048 792 1166 1046">之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="735 1052 826 1120">工業區</td> <td data-bbox="831 1052 1043 1270">自道路境界線至少退縮6公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。</td> <td data-bbox="1048 1052 1166 1270">退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="735 1276 826 1344">公共設施用地</td> <td data-bbox="831 1276 1043 1344">自道路境界線至少退縮5公尺建築，</td> <td data-bbox="1048 1276 1166 1344">退縮建築之空地應</td> </tr> <tr> <td data-bbox="735 1350 826 1417">及公用事業設施</td> <td data-bbox="831 1350 1043 1503">如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。</td> <td data-bbox="1048 1350 1166 1503">植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少	退縮建築	商業區	退縮5公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。	之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。	工業區	自道路境界線至少退縮6公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	公共設施用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，	退縮建築之空地應	及公用事業設施	如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。	植栽綠化，但得計入法定空地。	增訂條文。
分區及用地別	退縮建築規定	備註																		
住宅區	自道路境界線至少	退縮建築																		
商業區	退縮5公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。	之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。																		
工業區	自道路境界線至少退縮6公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																		
公共設施用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，	退縮建築之空地應																		
及公用事業設施	如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。	植栽綠化，但得計入法定空地。																		
	<p>十六、實施區段徵收或市地重劃</p> <p><u>但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，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，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</u></p>	增訂條文。																		

表十三 變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區
管制要點對照表

現 行 計 畫 條 文	本 次 通 盤 檢 討 後 條 文	備 註
第十點：建築基地內之法定空地應留設1/2以上種植花草樹木。	十七、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。	調整條文順序。
第十一點：本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。	十八、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。	調整條文順序。

附錄 變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）規劃期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	位置	建議變更內容		變更理由	處理情形	備註
			原計畫	新計畫			
一	誠泰商業銀行新竹分行	工乙(二)北側鐵路用地	鐵路用地 工業區	商業區或 住宅區	經鐵路管理局87.11.02 八十七鐵貨地字第028306 號函表示，該局並無使用計畫。為使地盡其利，請變更為住宅區或商業區。	擬未便採納。 理由： 1.所陳土地基地深度約為6~8公尺，並不適合建築使用。 2.未來配合鐵路用地整體檢討，再予以納入通檢考量。	明新段 141 ~ 151-1 、153 、153-1 地號
二	唐成建設開發股份有限公司	機二東側農業區	農業區	住宅區	本案配合農地釋出方案辦理變更，土地正依「都市計畫農業區變更審議規範」辦理變更為住宅區，已向新竹縣政府申請，並依審查意見補正資料中。	擬未便採納。 理由： 依新竹縣政府審議進度辦理，俟審議通過後予以納入通檢變更。	忠信段 386 等 地號
三	黃文雄	14 號道路	14 號計畫道路請以兩邊對等拓寬方式辦理。		14 號道路原為8 公尺計畫道路，於第二次通盤檢討時，未曾告知所有權人，逕自單邊拓寬為12 公尺，明顯違反都市計畫應秉持公平公正公開之精神與原則。	擬未便採納。 理由： 本案已納入辦理中之松林社區細計計畫區段徵收範圍。	泰安段 762 地 號
四	新竹縣警察局	機一用地	請規劃單位於計畫區內適當地點規劃一機關用地，供山崎派出所使用。		現有山崎派出所建物老舊且不敷使用，但因土地權屬為	擬未便採納。 理由： 1.現有山崎派出所區位	

附錄 變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）規劃期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	位 置	建議變更內容		變更理由	處理情形	備註
			原計畫	新計畫			
					私有，無法改建；請規劃單位於計畫區內適當地點規劃一機關用地，供山崎派出所使用。	極佳，建議編列預算儘速徵收。 2. 請縣府及公所協助提供區內之公有土地地籍、清冊，再予以劃設。	
五	新竹縣議會	文小(二)	於校區內設置地下停車場		新豐鄉公所山崎市區，近年來人口增加快速，區內設置高中及大專院校，造成市區停車困難，影響交通及地方生活品質甚鉅。	擬同意採納。 理由： 俟松林國小興闢時，可依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」辦理。	
六		山崎市區	設置消防隊		新豐鄉公所山崎市區，近年來人口增加快速，應儘速設置消防隊，以確保居民生命財產之安全。	擬未便採納。 理由： 請縣府及公所協助提供區內之公有土地地籍、清冊，再予以劃設。	
七	陳阿春	停(一)西側	道路用地	住宅區	該道路自64年畫設置今將近30年，至今仍未徵收開闢，請依法撤銷保留徵收，變更為住宅區，以維地主權益。	擬未便採納。 理由： 考量區內道路系統之完整性，維持原規劃之道路系統，並請公所儘速編列預算，辦理相關徵收、開闢作業。	榮豐段 224、 225、 218、 221地號

附錄 變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）規劃期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	位 置	建 議 變 更 內 容		變 更 理 由	處 理 情 形	備 註
			原 計 畫	新 計 畫			
八	陳德根	工甲(一)北側	農業區	住宅區	建議以市地重劃方式變更農業區為住宅區。	擬未便採納。 理由： 1. 區內之可住宅用地目前開闢偏低，故無迫切增加住宅區之需要。 2. 若地主確有變更之需求，可依「都市計畫農業區變更審議規範」辦理變更，或採「區段徵收方式」辦理變更。	坪頂段 34 等 35 筆 地號

變更新豐(山崎地區)都市計畫 (第三次通盤檢討)書

承辦人	
副隊長	
隊長	

擬定機關：新豐鄉公所

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

編訂時間：中華民國九十一年十月

修訂時間：中華民國九十八年八月