

第八章 變更都市計畫內容

第一節 計畫範圍及面積

本次通盤檢討範圍以民國六十四年十一月發布實施之都市計畫範圍為範圍，以九讚頭火車站為中心，包括新興及大肚兩村沿中豐公路兩側之聚落，東起橫山國中東側，西南以油羅溪為界，北迄於丘陵山脊線，計畫面積經重製後面積為 99.09 公頃。

第二節 計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

第三節 計畫人口及密度

計畫人口為 6,000 人，居住密度約每公頃 234 人。

第四節 土地使用計畫

一、住宅區

以原計畫人口規模及居住密度為基礎，將原聚落市街地區附近地形平坦地區，適當劃設為住宅區，原計畫住宅區經重製後面積為 23.5021 公頃，通盤檢討後，住宅區面積 21.8477 公頃。

二、商業區

原計畫商業區重製後面積為 2.4387 公頃，由於原附帶條件地區土地使用分區調整，本次通盤檢討後商業區面積約為 1.8055 公頃。

三、工業區

原計畫甲種工業區一處(工一)，乙種工業區二處(工二、工三)，重製後面積為 11.4515 公頃，考量地區就業機會及產業發展，本次通盤檢討維持原計畫。

四、河川區

原行水區重製後面積為 2.7777 公頃，本次通盤檢討維持原計畫，惟土地使用分區名稱調整為河川區。

五、農業區

農業區重製後面積為 10.0140 公頃，本次通盤檢討配合橫山鄉污水下水道系

統規劃，於計畫區西界鐵路用地北側變更部分農業區為環保設施用地及道路等，檢討結果農業區面積為 9.6183 公頃。

六、保護區

保護區重製後面積為 21.4517 公頃，本次通盤檢討基於交通安全考量於仁愛街與九讚頭堤防交叉處調整道路截角；另外，在橫山國中西側(第三次通盤檢討第一案)，考量整體開發地區環境因素後恢復為保護區，故本次通盤檢討後保護區面積為 25.9238 公頃。

七、電信專用區

電信專用區經重製後面積為 0.2183 公頃，係因中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討變更，本次通盤檢討仍維持原計畫。

第五節 公共設施計畫

一、機關用地

機關用地(重製後面積 2.2738 公頃)配合實際需求調整原計畫附帶條件整體開發地區，取消機四、機五、機六用地，鄉公所遷建之所需之土地由機七與衛生醫療單位共用，檢討後機關用地三處面積合計為 1.4604 公頃。

二、公園兼兒童遊樂場

公園兼兒童遊樂場用地(重製後面積 0.2659 公頃)，由於皆尚未開闢，本次檢討仍維持原計畫。

三、兒童遊樂場

兒童遊樂場用地一處(重製後面積 0.1757 公頃)，因尚未開闢，本次檢討仍維持原計畫。

四、公園

公園用地一處(重製後面積 1.0302 公頃)，本次通盤檢討於計畫區西側考量新劃設環保設施用地與住宅區間之緩衝，新增一處公園用地，檢討後公園用地面積 1.2019 公頃。

五、學校

(一)國小用地：

原計畫劃設國小用地一處(重製後面積 2.3568 公頃)，供現有之大肚國小使用，已完全開闢。依檢討辦法規定，本計畫區需國小面積 2.00 公頃，原計畫面積超過 2.00 公頃，足敷使用，且係配合鄰里單元劃設區位適當，故本次檢討仍宜維持

原計畫。

(二)國中用地：

原計畫共劃設國中用地一處(重製後面積約 2.4999 公頃)，現供橫山國中使用，開闢率 100%，故本次檢討仍宜維持原計畫。

六、綠地

原計畫劃設綠地四處(重製後面積 0.5817 公頃)，皆尚未開闢，本次檢討仍維持原計畫。

七、市場

原計畫劃設市場用地一處，屬零售市場(重製後面積 0.1479 公頃)，考量實際需求本次檢討仍維持原計畫。

八、停車場

原計畫劃設停車場用地四處(重製後面積 0.6286 公頃)，本次檢討調整原計畫附帶條件開發地區，取消停一、停二、停三，保留停四一處，檢討後面積為 0.2652 公頃。

九、綠地兼廣場

原計畫劃設綠地兼廣場用地一處(重製後面積 0.1752 公頃)，為配合整體開發區計畫之調整，恢復為保護區，檢討後無綠地兼廣場。

十、廣場兼停車場

原計畫劃設廣場兼停車場用地一處(重製後面積 0.3101 公頃)，因位處九讚頭車站北側，考量實際需求本次檢討仍維持原計畫。

十一、鐵路用地

原計畫鐵路用地(重製後面積 5.2779 公頃)，為內灣支線用地，本次檢討仍維持原計畫。

十二、電路鐵塔用地

原計畫電路鐵塔用地共五處(重製後面積 0.0848 公頃)，皆已開闢，本次檢討維持原計畫。

十三、鐵路用地兼電路鐵塔使用

原計畫一處(重製後面積 0.0005 公頃)，本次檢討仍維持原計畫。

十四、環保設施用地

配合橫山鄉污水下水道系統規劃，本次檢討劃設環保設施用地一處，面積 0.5107 公頃。

表 8-1 橫山都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地面積檢討成果

計畫人口：6,000 人

項目	現有計畫 面積 (公頃)	檢討標準	需要 面積 (公頃)	本次變更 檢討結果		超過或 不足面 積(公頃)	備註
				增減面 積(公頃)	檢討後 面積 (公頃)		
機關	2.2738	按實際需要檢討之	—	-0.8134	1.4604	—	
市場	0.1479	以每一里鄰單位設置一處為原則，但都市計畫書內述明無需設置者，得免設置	—	+0.0000	0.1479	—	
國小	2.3568	一、五萬人以下以每千人 0.20 公頃為準 二、每校面積不得小於 2.0 公頃	2.0000	+0.0000	2.3568	+0.3568	
國中	2.4999	一、5 萬人以下以每千人 0.16 公頃為準依每一社區或服務半徑不超過 1,500 公尺設置為原則 二、每校面積不得小於 2.5 公頃	2.5000	+0.0000	2.4999	-0.0001	
停車場	0.6286	一、不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求 二、一萬人以下以商業區面積 8%計算	0.8820	-0.3634	0.2652	-0.6168	細部計畫將優先增設
公園	1.0302	0.15公頃/千人，閭鄰公園按閭鄰單位設置，人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	0.9000	+0.1717	1.2019	+0.3019	
綠地	0.5817	按實際需要檢討之	—	+0.0000	0.5817	—	

項目	現有計畫面積 (公頃)	檢討標準	需要面積 (公頃)	本次變更 檢討結果		超過或 不足面積(公頃)	備註
				增減面積(公頃)	檢討後 面積(公頃)		
鄰里公園兼兒童遊樂場	0.2659	兒童遊樂場每千人 0.08公頃，每處最小 面積0.1公頃。	0.4800	+0.0000	0.2659	-0.0384	細部計畫將優先增設
兒童遊樂場	0.1757				0.1757		
綠地兼廣場	0.1752	按實際需要檢討之	—	-0.1752	0.0000	—	
廣場兼停車場	0.3101		—	+0.0000	0.3101	—	
電路鐵塔用地	0.0848		—	+0.0000	0.0848	—	
鐵路用地兼電 路鐵塔使用	0.0005		—	+0.0000	0.0005	—	
鐵路用地	5.2779		—	+0.0000	5.2779	—	
環保設施用地	0.0000		—	+0.5107	0.5107	—	
道路用地	11.0731	按交通量道路設計 標準劃設	—	-1.1022	9.9709	—	
人行步道	0.3570		—	-0.0170	0.3400	—	

資料來源：本計畫整理。

表 8-2 橫山都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
機關	機一	0.0922	新興街	消防隊
	機二	0.1527		橫山分局
	機三	0.1505		圖書館
	機七	1.0650		鄉公所、醫療衛生單位
	小計	1.4604		
市場	市二	0.1479	四號道路北側	
學校	國中	2.4999	計畫區東側	橫山國中
	國小	2.3568	計畫區中心	大肚國小
	小計	4.8567	-	-
停車場	停四	0.2652	機七北側	
廣場兼停車場	廣(停)一	0.3101	火車站前	-
綠地	綠一	0.0249	一號道路與二號道路交叉口	
	綠二	0.0652	二號道路與鐵路交叉口	
	綠三	0.0708	一號道路與鐵路交叉口	
	綠四	0.4208	工一與住宅區間	
	小計	0.5817		
公園	公一	1.0302	機二南側，九讚頭堤防中段	-
	公二	0.1717	環保設施用地北側	
	小計	1.2019	-	-
公園兼兒童遊	公(兒)一	0.1334	三號道路西側	-

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
樂場	公(兒)二	0.1325	四號道路西側	-
	小計	0.2659	-	-
兒童遊樂場	兒三	0.1757	三號道路北端	
電路鐵塔用地		0.0848	保護區及計畫區西側	
鐵路用地兼電路鐵塔使用		0.0005		
鐵路用地		5.2779		
環保設施用地		0.5107	計畫區西側	
道路用地		9.9709		
人行步道		0.3400		

註：表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

依據內政部 87.1.14 台內營字第八六〇九九二五號函釋該條文中所稱「該等地區總面積」，係指都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上地區、新市區建設地區或舊市區更新地區之面積而言，而非指全部計畫區之總面積。

橫山都市計畫(第三次通盤檢討)整體開發區重製後面積為 6.2977 公頃，本次通盤檢討排除恢復為保護區部分，面積為 1.7488 公頃，調整後公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場五項公共設施面積為 10.05%，詳如表 8-3 所示。

表 8-3 橫山都市計畫(第四次通盤檢討)整體開發區土地使用面積表

項目		重製後通檢前 面積(公頃)	通盤檢討增減 面積(公頃)	通盤檢討後 面積(公頃)	通盤檢討後 百分比(%)
土地使用 分區	住宅區	2.4717	-1.3596	1.1121	63.59
	商業區	0.6332	-0.6332	-	-
公共設 施用地	機關用地	0.8133	-0.8133	-	-
	綠地兼廣場	0.1752	-0.1752	-	-
	兒童遊樂場	0.1757	-	0.1757	10.05
	停車場用地	0.6285	-0.3633	0.2652	15.16
	道路用地	1.4001	-1.2043	0.1958	11.20
整體開發區總面積		6.2977	-4.5489	1.7488	100.00
公、綠、廣、體、兒 五項公共設施面積		0.3509	-0.1752	0.1757	10.05

第六節 交通系統計畫

一、鐵路系統－內灣支線

台鐵內灣支線為服務新竹地區東西向交通之鐵路支線，自橫山站起之後五站皆在橫山鄉境內，鐵道大致沿頭前溪、油羅溪溪谷而建，96 年 3 月起進行「台鐵新竹內灣支線改善計畫」，計畫區內有九讚頭車站一處，鐵路用地面積重製後 5.2779 公頃。

二、公路系統

(一)聯外道路

一號計畫道路：自計畫區西界至計畫區東界，即台 3 線省道，為計畫區最重要之聯外道路，寬度 24 公尺。

(二)主要道路

二號計畫道路：即新興街，寬度 15 公尺位於一號道路南側兩端並與其相接，行經計畫區行政中心，為區內主要道路。

三號計畫道路：即巨群街，由一號計畫道路向北延伸，為通往新興村之主要道路，寬度 10 公尺。

四號計畫道路：即永昌街，位於計畫區西北側，兩端與一號道路相銜接，為大肚地區之主要道路，寬度 10 公尺。

五號計畫道路：位於計畫區東南側，沿九讚頭堤防巷西北延伸於郵局附近與 2 號道路相接，寬度 10 公尺。

八號計畫道路：計畫寬度 10 公尺，自仁愛街向西接九讚頭堤防至計畫邊界止。

九號計畫道路：計畫寬度 10 公尺，自二號道路起至五號道路止。

第三次通盤檢討畫設之第六、七號計畫道路因本次通盤檢討恢復為保護區故取消該計畫道路。

橫山都市計畫除上述道路系統(表 8-4)外，另劃設有多條 8 公尺道路以利民眾進出，道路系統圖如圖 8-3 所示。道路用地面積共計 9.9709 公頃。

(三)人行步道

計畫區內人行步道寬度皆為 4 公尺，共計五處，面積 0.3400 公頃。

表 8-4 橫山都市計畫(第四次通盤檢討)計畫道路編號明細表

編號	寬度 (M)	長度 (M)	起迄點	備註
一	24	1,680	自計畫區西界至計畫區東界	台三線(中豐路二段)
二	15	660	自一號道路起至鐵路止	新興街
三	10	340	自一號道路起至計畫區北界	巨群街
四	10	600	自一號道路起至一號道路止	永昌街
五	10	582	自二號道路起至九號道路止	部份未開闢
八	10	108	自仁愛街向西接九讚頭堤防至計畫邊界止	未開闢
九	10	498	自二號道路起至五號道路止	未開闢

註：表內道路長度應以依據核定圖實際釘樁樁距為準。

第七節 原有計畫之變更

本次通盤檢討之變更內容明細詳見表 8-5，個案變更面積增減綜理表如表 8-6，變更前後土地使用面積對照見表 8-7，變更位置示意如圖 8-1 所示。

表 8-5 橫山都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

原公展 編號	變更 編號	變更 位置	變 更 內 容		變更理由	備註或 附帶條件
			原 計 畫	新 計 畫		
重一	重一	計畫圖之比例尺	原三千分之一計畫圖	新一千分之一計畫圖	一、為提高計畫圖之精確性，以符合現況並利於執行。 二、原計畫圖（比例尺 1/3000）年代久遠，其地形地物與現況地形地物差異甚大。 三、依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十一條規定辦理。	
重二	重二	計畫面積	重製前 (100.00ha)	重製後 (99.0931ha)	重製後計畫面積係採新測圖重新丈量之面積。	
一	一	計畫年期	86 年	110 年	一、依都市計畫法第五條之規定 二、配合上位及相關計畫期程	已屆計畫年期
二	二	橫山國中西側	住宅區 (1.3476ha) 商業區 (0.6332ha) 停車場用地 (0.3634ha) 機關用地 (0.8134ha) 綠地兼廣場 (0.1752ha) 道路用地 (1.1408ha)	保護區 (4.4736ha)	考量整體開發地區之地形坡度、地質狀況、山崩潛感、土地利用潛力等因素暨原三通變更理由(為便於鄉公所取得遷建所需之機關用地)已不存在，故恢復為保護區。	一、三通變更編號第一案 二、三通變更編號第一案恢復為保護區之地區排除於整體開發地區範圍外，第二、三、四、六、七、八案維持以區段徵收

原公展 編號	變更 編號	變更 位置	變 更 內 容		變更理由	備註或 附帶條件
			原 計 畫	新 計 畫		
						方式辦理開發。 三、配合本次通盤檢討變更內容綜理表第二案修訂附帶條件。
		公兒童遊樂場一東側囊底路	住宅區 (0.0158ha) 道路用地 (0.0222ha)	道路用地 (0.0158ha) 住宅區 (0.0222ha)	與東側恢復為保護區之地區無連接之必要故恢復原分區。	三通變更編號第二案
		公兒童遊樂場一東側計畫道路用地路	道路用地 (0.0194ha)	住宅區 (0.0194ha)		三通變更編號第三案
		一號道路用地路北側	道路用地 (0.0496ha)	住宅區 (0.0496ha)		三通變更編號第四案
五	三	仁愛街與九讚頭堤防交叉路口	人行步道 (0.0038ha) 保護區 (0.0015ha)	道路用地 (0.0053ha)	基於交通安全考量，調整道路交叉口之截角。	
六	四	計畫區南側	行水區 (2.7777ha)	河川區 (2.7777ha)	統一行水區為河川區名稱	一、依經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「有關河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」 二、水利主管機關認定函詳附錄五。

原公展 編號	變更 編號	變更 位置	變 更 內 容		變更理由	備註或 附帶條件
			原 計 畫	新 計 畫		
七	五	計畫區西界	住宅區 (0.1717ha)	公園用地 (0.1717ha)	配合橫山鄉污水下水道系統規劃環保設施用地、道路及公園用地。	
			住宅區 (0.0133ha)	道路用地 (0.1087ha)		
			人行步道 (0.0132ha)			
			農業區 (0.0822ha)			
			住宅區 (0.1972ha)	環保設施用地 (0.5107ha)		
			農業區 (0.3135ha)			
	六	公兒一東側 住宅區邊緣	住宅區 (0.0921ha)	住宅區 (0.0921ha)	一、符合行政院 91 年 12 月 8 日院台內字第 0910061625 號函示處理原則之特殊案例情形(三)、(五)，且係肇因於訂樁有誤，為避免影響人民權益，依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」回饋 35%，並以代金方式辦理回饋，代金則以繳交當期之公告現值計算，原計畫保護區變更為道路用地，則納入整體開發地區一併辦理開發。 二、免依「行政院函規定應以區段徵收辦理」之理由詳附錄九。	原計畫保護區變更為住宅區者，依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」回饋 35%，並以代金方式辦理回饋，代金則以繳交當期之公告現值計算，原計畫保護區變更為道路用地，則納入整體開發地區一併辦理開發。
八	七	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂(詳第八章第十二節)		

註：1.本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 8-6 橫山都市計畫(第四次通盤檢討)個案變更面積增減綜理表

項目	重 一	重 二	一	二	三	四	五	六	七	小計 (公頃)
住宅區	修正計畫圖之比例尺	修正重製後之計畫面積	修正計畫年期	-1.2722			-0.3822	依「新竹縣都市計畫地區土地使用變更回饋審議原則」回饋35%，並以代金方式辦理回饋，代金則以繳交當期之公告現值計算，原計畫保護區變更為道路用地，則納入整體開發地區一併辦理開發。	修正土地使用分區管制要點	-1.6544
商業區				-0.6332						-0.6332
工業區										-
電信專用區										-
行水區						-2.7777				-2.7777
農業區							-0.3957			-0.3957
保護區				+4.4736	-0.0015					+4.4721
河川區						+2.7777				+2.7777
機關				-0.8134						-0.8134
學校										-
市場										-
鄰里公園兼兒童遊樂場										-
兒童遊樂場										-
綠地										-
公園							+0.1717			+0.1717
綠地兼廣場				-0.1752						-0.1752
停車場				-0.3634						-0.3634
廣場兼停車場										-
廣場										-
鐵路										-
計畫道路				-1.2162	+0.0053		+0.1087			-1.1022
人行步道					-0.0038		-0.0132			-0.0170
電路鐵塔										-
鐵路用地兼電路鐵塔使用										-
環保設施用地							+0.5107			+0.5107

表 8-7 橫山都市計畫(第四次通盤檢討)前後土地使用面積對照表

項目		重製後通檢前 面積(公頃)	通盤檢討增減 面積(公頃)	通盤檢討後面 積(公頃)	通盤檢討後面積	
					百分比 1	百分比 2
土地 使用 分區	住宅區	23.5021	-1.6544	21.8477	22.05%	35.95%
	商業區	2.4387	-0.6332	1.8055	1.82%	2.97%
	工業區	11.4515	-	11.4515	11.56%	18.84%
	電信專用區	0.2183	-	0.2183	0.22%	0.36%
	行水區	2.7777	-2.7777	-	0.00%	0.00%
	農業區	10.0140	-0.3957	9.6183	9.71%	0.00%
	保護區	21.4517	+4.4721	25.9238	26.16%	0.00%
	河川區	-	+2.7777	2.7777	2.80%	0.00%
公共 設施 用地	機關	2.2738	-0.8134	1.4604	1.47%	2.40%
	學校	4.8567	-	4.8567	4.90%	7.99%
	市場	0.1479	-	0.1479	0.15%	0.24%
	鄰里公園兼兒童遊樂場	0.2659	-	0.2659	0.27%	0.44%
	兒童遊樂場	0.1757	-	0.1757	0.18%	0.29%
	綠地	0.5817	-	0.5817	0.59%	0.96%
	公園	1.0302	+0.1717	1.2019	1.21%	1.98%
	綠地兼廣場	0.1752	-0.1752	-	0.00%	0.00%
	停車場	0.6286	-0.3634	0.2652	0.27%	0.44%
	廣場兼停車場	0.3101	-	0.3101	0.31%	0.51%
	鐵路	5.2779	-	5.2779	5.33%	8.68%
	計畫道路	11.0731	-1.1022	9.9709	10.06%	16.41%
	人行步道	0.3570	-0.0170	0.3400	0.34%	0.56%
	電路鐵塔	0.0848	-	0.0848	0.09%	0.14%
	鐵路用地兼電路鐵塔使用	0.0005	-	0.0005	0.00%	0.00%
	環保設施用地	-	+0.5107	0.5107	0.52%	0.84%
計畫總面積		99.0931	-	99.0931	100.00%	-
都市發展用地		64.8497	-4.0763	60.7733	-	100.00%

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地係計畫總面積扣除農業區、河川區、保護區等。

3.百分比 1 分母為計畫總面積；百分比 2 分母為都市發展用地。

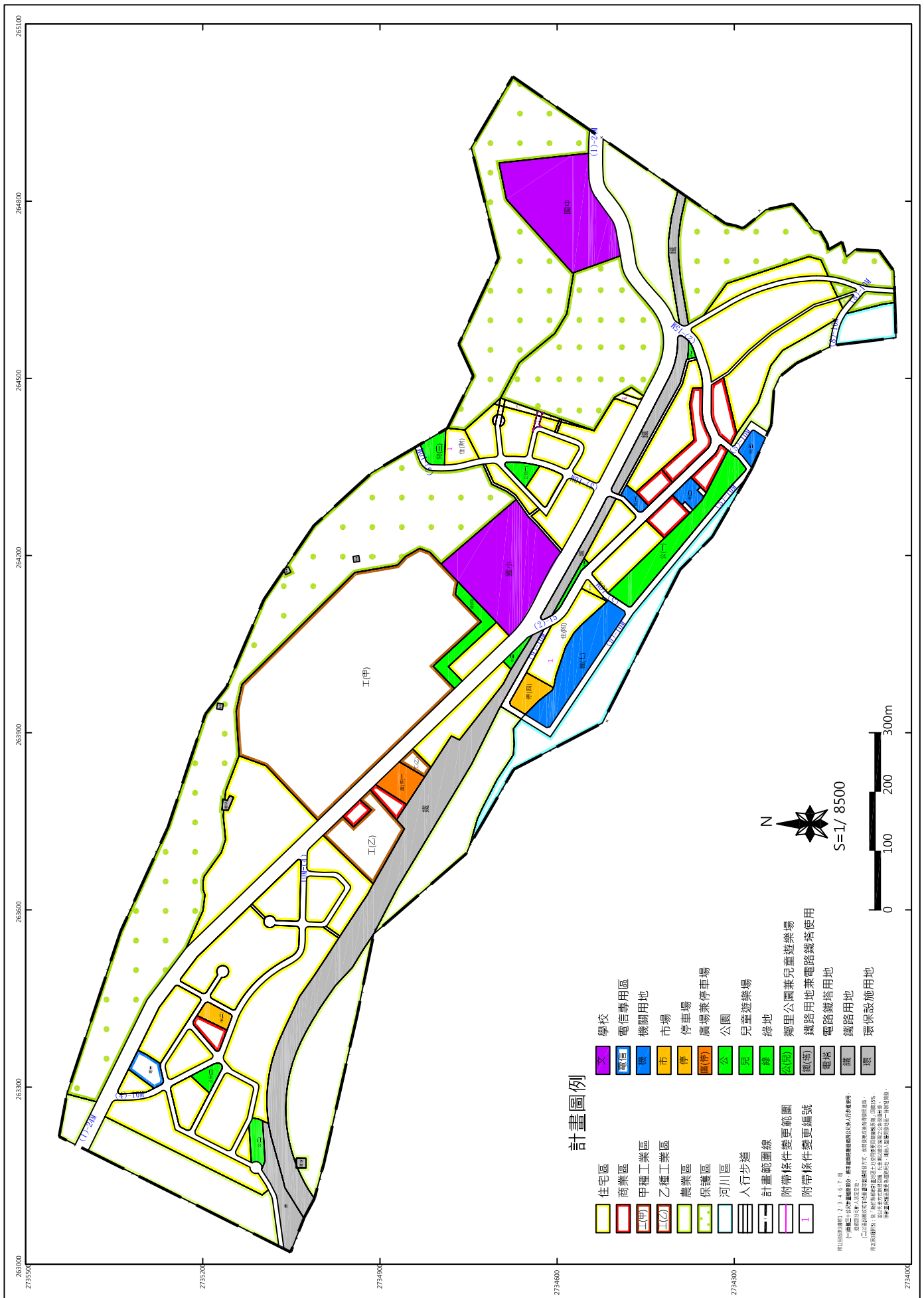
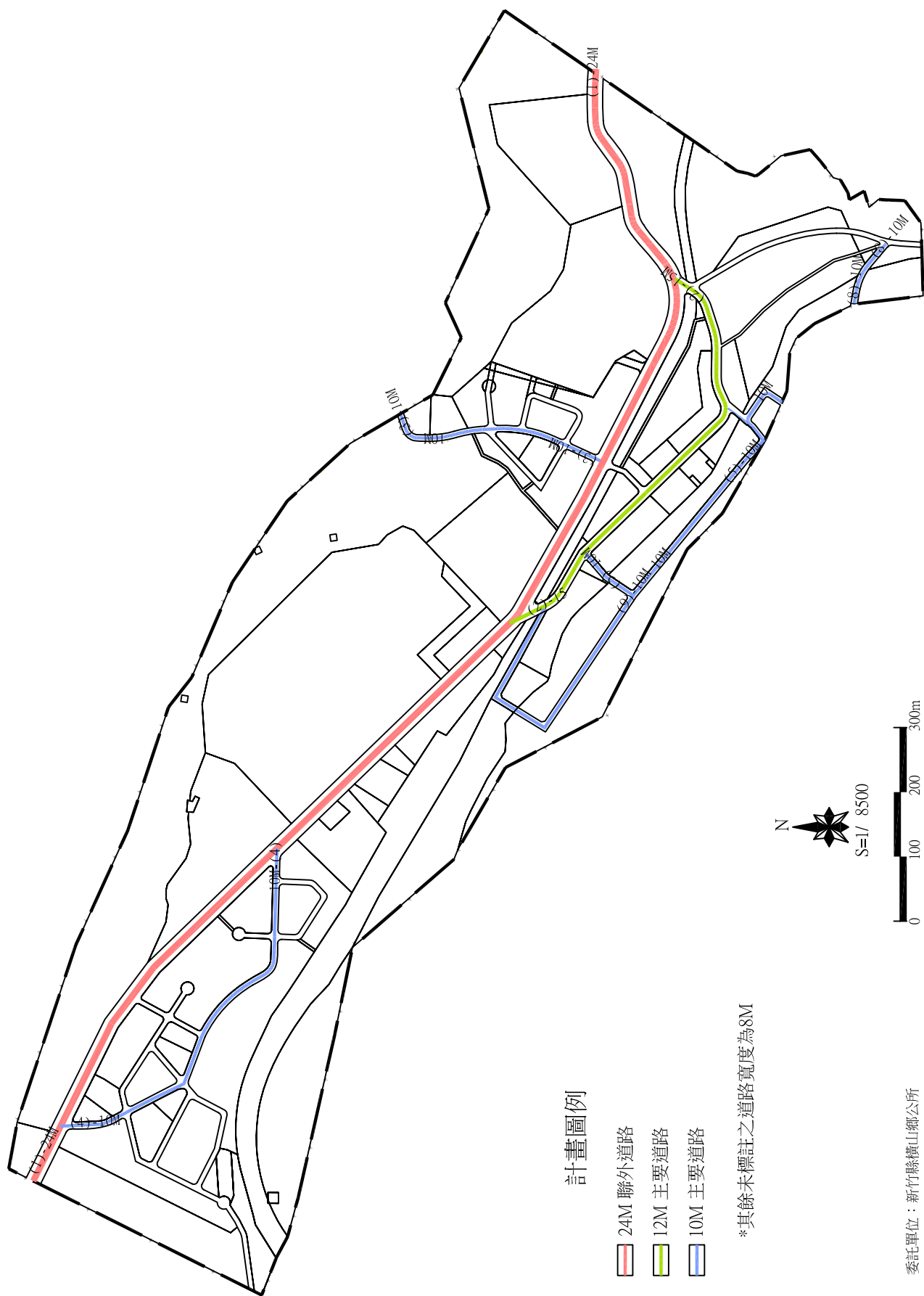


圖8-2 橫山都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區示意圖



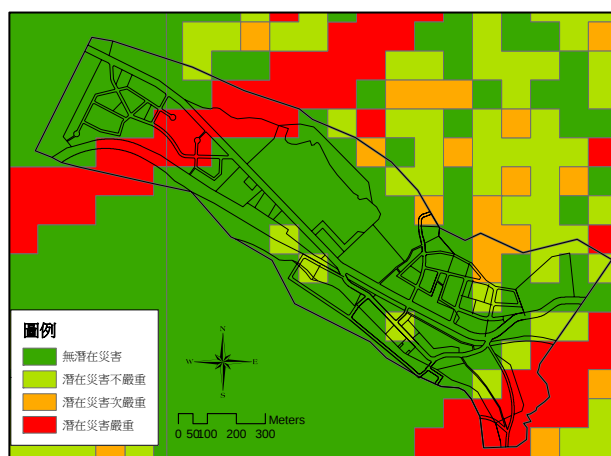
委託單位：新竹縣橫山鄉公所
規劃單位：德威開發工程顧問股份有限公司

圖8-3 橫山都市計畫(第四次通盤檢討)道路系統示意圖

第八節 都市防災計畫

都市災害之類型可略分自然災害、人為災害及複合性災害，都市防災在都市計畫層級主要是針對都市空間、公共設施、公用設備及建築物等，災害之預防、搶救及重建之工作。

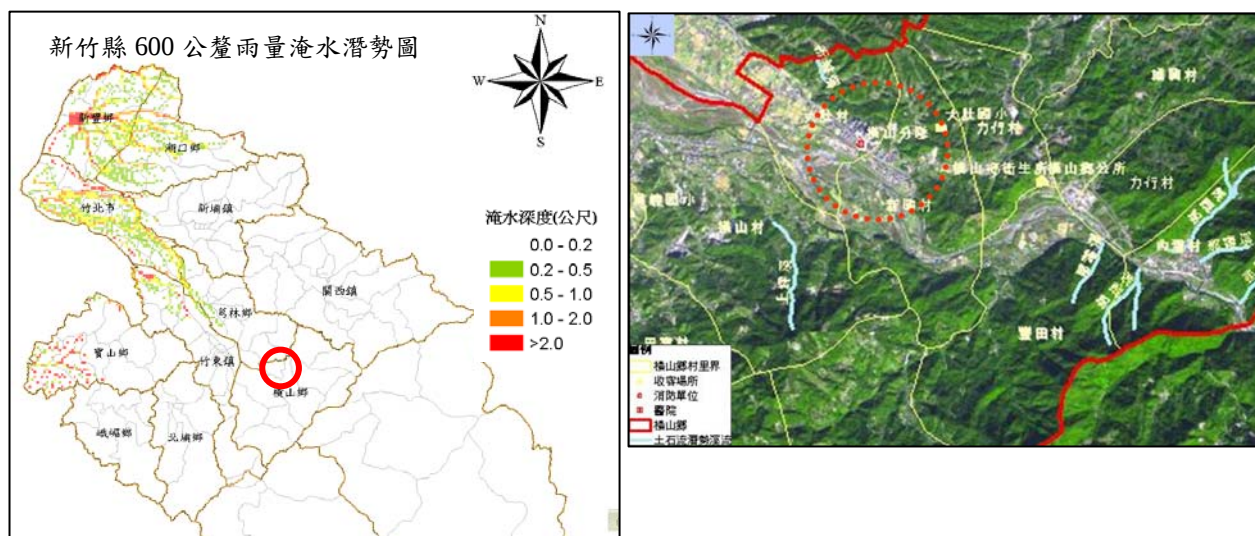
依據營建署地理資訊系統，計畫區除大坪地斷層及軟橋斷層穿越之鄰近地區為潛在災害嚴重地區外，大部分地區屬無潛在災害地區或潛在災害不嚴重地區。



資料來源：營建署地理資訊系統

此外，經查詢國家災害防救科技中心網(淹水潛勢資料)、農委會土石流災害資訊網(土石流災害潛勢)、新竹縣政府防災資訊網，新竹縣主要潛在災害包括地震災害、颱風災害及土石流災害等，計畫區內並無前述災害歷史，非土石流潛勢溪流影響之區域，而在淹水潛勢方面，新竹縣橫山鄉在 600 公釐雨量時，全鄉淹水深度皆低於 0.2 公尺，參考新竹縣政府各類災害潛勢區域資料，計畫區內僅有二處易積水區域，一處位於中豐路二段（永昌街入口至橫山加油站），另一處為橫山國中，易積水之成因可能與道路排水系統未能完全發揮功效有關，並無其他土石流危險溪流或可能遭受山崩土石掩埋、河（海）水暴漲危害之地區。

故以下依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條之規定，就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止帶等事項進行規劃及檢討。



資料來源：新竹縣水災危險潛勢地區保全計畫(總冊)

一、避難場所

避難場所泛指災害發生時，可供居民避難或救治傷患之設施或場所。

(一)臨時避難場所：

指定公園用地二處及兒童遊樂場用地三處為臨時避難場所，包括公一、公二、公兒一、公兒二、兒三。

(二)長期收容場所：

指定學校用地二處及機關用地二處為長期收容場所，包括國小、國中、機四、機七。

二、防救災設施

指定機關用地二處為防救災指揮中心，包括機二(橫山分局)及機七(鄉公所)。

三、防救災路線

防救災路線可分為救援輸送道路及緊急避難道路，前者功能主要在於救災物資、人員、器材之運送，並提供救援、消防、醫療等，使救災物資及救災者於最短時間內抵達災區或避難場所；後者功能在於使避難者在災害發生時，能避開災害並安全抵達避難場所。

(一)緊急避難道路：

指定未編號寬度 8~10 公尺之計畫道路為緊急避難道路。

(二)救援輸送道路：

指定寬度 10 公尺以上之計畫道路為救援輸送道路。

四、火災延燒防止地帶

指定本計畫區之交通系統、河川區及公共開放空間為火災延燒防止地帶，並配合於土地使用管制要點中規定建築物退縮及綠化等。

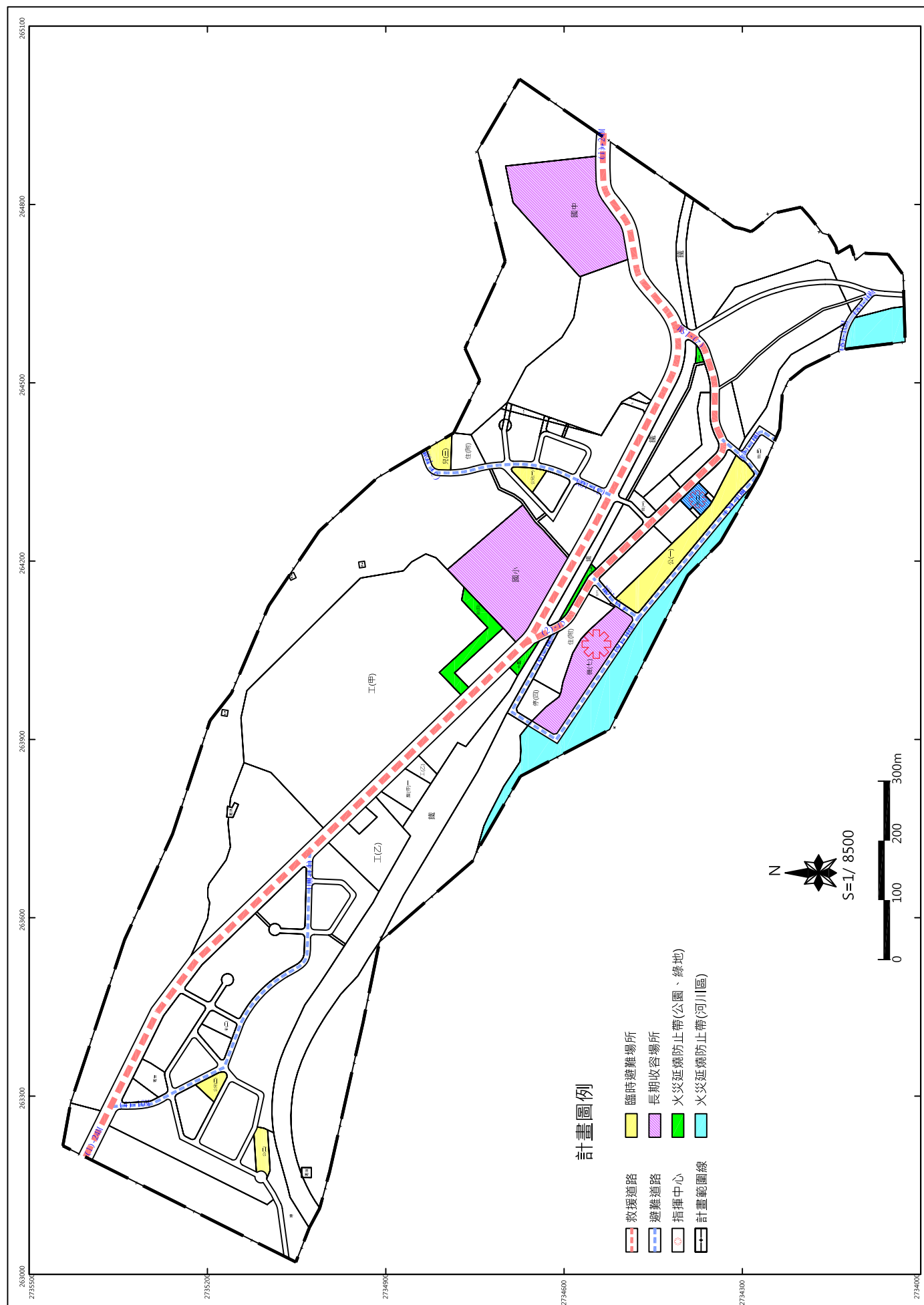


圖8-4 橫山都市計畫(第四次通盤檢討)防災計畫示意圖

第九節 分期分區發展計畫

經檢討後本計畫區指定附帶條件及指定附帶條件變更地區，擬採區段徵收或市地重劃整體開發方式辦理，由於都市建設經費龐大，為期將來之健全發展，宜擬定發展優先次序，供今後分期建設之依據，本計畫區優先發展原則如下：

- (一)對於整體發展具有關鍵者，宜優先發展。
- (二)地方較急切需要者，宜優先發展。
- (三)發展阻力較小者，宜優先發展。
- (四)建設經費較易籌措經費較小，配合設施較少而易於完成者優先發展。

依上述原則，以民國 110 年為公共設施開闢完成之期限，將其分為 2 期建設，優先發展區自民國 99 年起至 105 年止；後期發展區自民國 105 年起至 110 年止。

由於橫山地區都市發展速度緩慢，公共設施開闢率偏低，為提昇居住環境品質，公兒一、公兒二周圍住宅社區林立，當列入第一期發展區優先開闢；此外，中豐路二段與新興街路口之綠一、綠二、綠三，因地處進入橫山鄉行政中樞之門戶且現況多為空地，發展阻力較小，透過簡易綠化，對於橫山都市計畫區入口視覺景觀意象之提升其效益顯而易見，故亦建議列入優先發展區。

其他公共設施及附帶條件整體開發地區，將配合鄉公所地方財政規劃納入後期發展區，並可視優先發展區辦理完成情形酌予調整其進度。

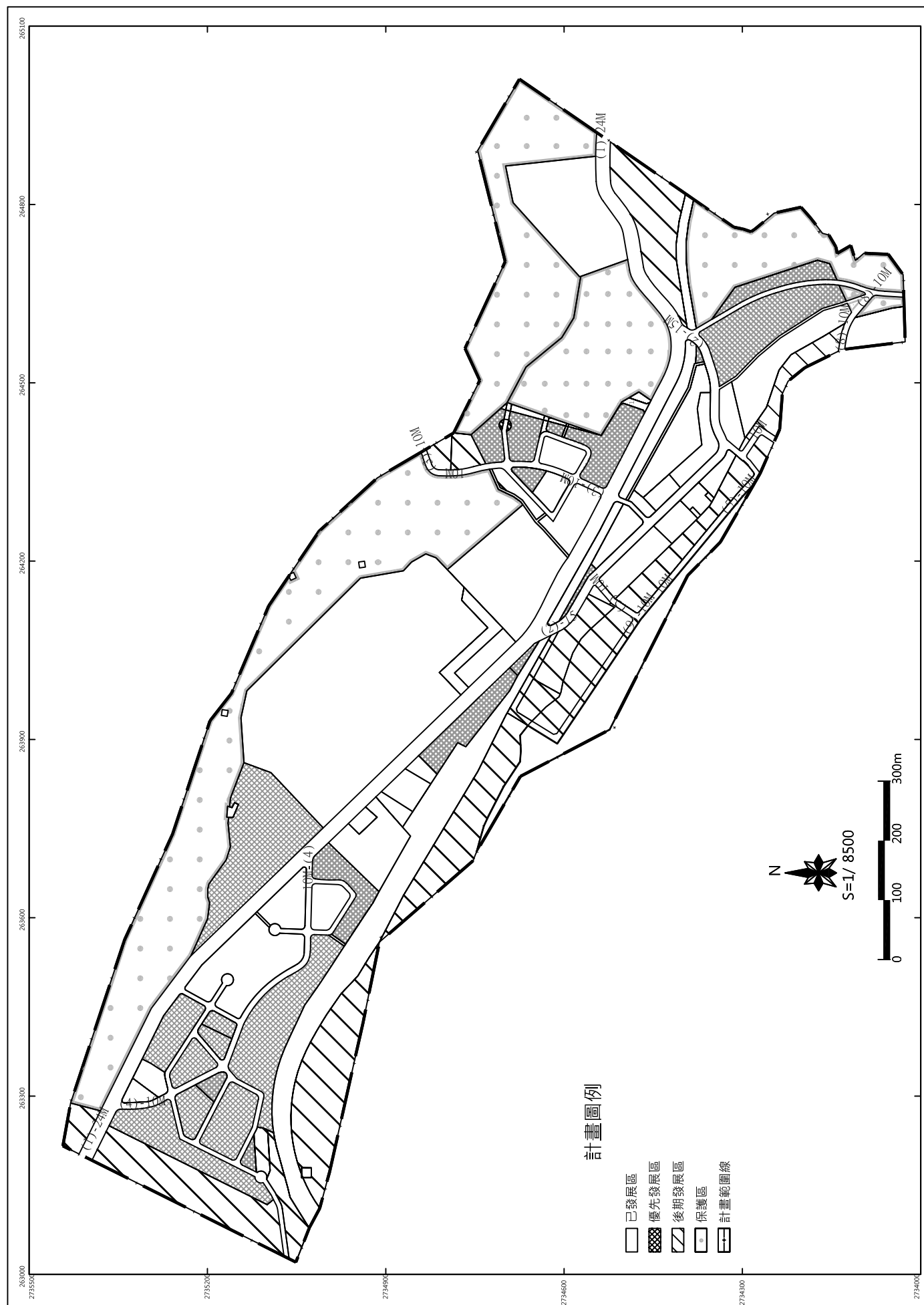


圖8-5 橫山都市計畫(第四次通盤檢討)分期分區發展計畫示意圖

第十節 事業及財務計畫

一、開發方式

依據「變更橫山都市計畫(第三次通盤檢討)」計畫書之規定，本計畫於有 6.15 公頃係屬以區段徵收方式開發，俟開發完成後始得發照建築之地區，本案重製後通盤檢討面積為 6.2977 公頃(包括三通規定以附帶條件方式辦理之變更案(變更編號一~八)，剔除恢復為保護區後面積為 1.7488 公頃，未來以區段徵收方式辦理，其公共設施用地負擔比例詳如表 8-8 所示。

整體開發以區段徵收方式之財務可行性評估如附錄十，其餘非屬附帶條件開發地區之公共設施用地，則由橫山鄉公所逐年編列預算以徵購方式取得土地。

表 8-8 實施整體開發地區公共設施用地面積負擔比例表

項 目		面積(公頃)	百分比(%)	備註
土地使用分區	住宅區	1.1121	63.59	都市計畫法第 45 條規定之五項公共設施面積佔變更範圍之 10.05%
公共設施用地	兒童遊樂場	0.1757	10.05	
	停車場用地	0.2652	15.16	
	道路用地	0.1958	11.20	
	小 計	0.6367	36.41	
合 計		1.7488	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

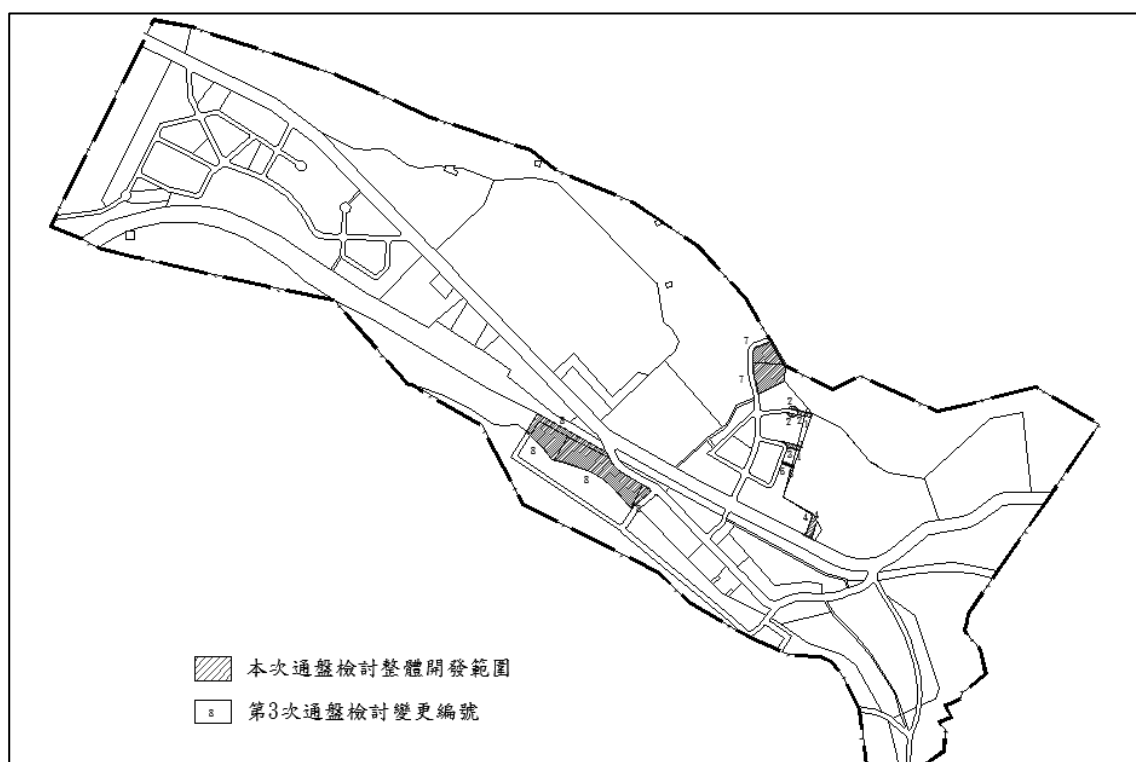


圖 8-6 實施整體開發範圍示意圖

二、開發主體

本計畫區附帶條件地區之開發方式以區段徵收方式進行，開發主體為新竹縣政府。

三、事業及財務計畫

附帶條件整體開發之地區，公共設施用地以區段徵收方式取得。

環保設施用地因係配合行政院 87 年「污水下水道發展方案」及「挑戰 2008：國家重要發展計畫」，將由新竹縣政府向中央提報實施計畫核准後，依期申請補助辦理。其餘公共設施則由鄉公所逐年編列預算執行開闢。土地徵購費係以 99 年土地平均公告現值加四成，整地費以 100 萬元/公頃，工程費參照第三次通盤檢討之單價試算，公共設施之事業及財務計畫詳如表 8-9 所示。

以區段徵收方式開發地區之事業及財務計畫，應以新竹縣政府地政處認可之區段徵收可行性評估報告為準，其餘公共設施實際開發時得視地方政府財力或實際發展需要酌予調整。

表 8-9 橫山都市計畫(第四次通盤檢討)事業及財務計畫表

三通變更案號	公共設施種類	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	經費來源
			公地撥用	徵購	變更回饋	區段徵收	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費			
九	機關(機七)	1.07	✓	✓			375	107	32,100	新竹縣政府	99-110	區段徵收基金
	市場(市二)	0.15		✓			1,575	15	4,500	橫山鄉公所	99-110	逐年編列預算
八	停車場(停四)	0.27				✓	95	27	1,350	新竹縣政府	99-110	區段徵收基金
	綠地(綠一)	0.02	✓				210	-	-	橫山鄉公所	99-105	逐年編列預算
	綠地(綠二)	0.07	✓	✓			147	7	140	橫山鄉公所	99-105	逐年編列預算
	綠地(綠三)	0.07	✓	✓			98	7	140	橫山鄉公所	99-105	逐年編列預算
	綠地(綠四)	0.42			✓(73年個變)					橫山鄉公所	99-105	亞洲水泥公司無償提供使用
	公(兒)一	0.13	✓	✓			1,365	13	260	橫山鄉公所	99-105	逐年編列預算
	公(兒)二	0.13		✓			273	13	260	橫山鄉公所	99-105	逐年編列預算

三通 變更 案號	公共設 施種類	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	經費 來源
			公地 撥用	徵購	變更 回饋	區段 徵收	土地徵購費及 地上物補償費	整地費	工程費			
七	兒三	0.18				✓	63	18	360	新竹縣 政府	99-110	區段徵 收基金
十	公(一)	1.03	✓				361	103	2,060	橫山鄉 公所	99-105	逐年編 列預算
	公(二)	0.17	✓	✓			1,785	17	340	新竹縣 政府	99-110	中央補 助或事 業單位 編列預 算
	環保設 施用地	0.51	✓	✓(約 0.2公 頃)			420	51	23,000	新竹縣 政府	99-110	中央補 助或事 業單位 編列預 算
	10M 以 上計畫 道路	0.61	✓	✓			1,275	61	1,214	新竹縣 政府、橫 山鄉公 所	99-110	縣政府 補助、 區段徵 收基金
	8M 以下 道路	1.22		✓	✓		2,563	122	2,441	橫山鄉 公所	99-110	逐年編 列預算
二、八	整體開 發範圍 內之道 路	0.20				✓	2,056	20	1,860	新竹縣 政府	99-110	區段徵 收基金
	合計	6.24					12,659	580	70,025			

註：1. 本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2. 現有公共設施及已興建完工者，不予計入。

第十一節 親山親水及綠化計畫

一、親水計畫原則

油羅溪屬頭前溪治理計畫範圍，該治理基本計畫已經水利局 74 年 8 月 5 日府建水字第 152321 號函公告在案，本計畫區九讚頭堤防業已依治理計畫興建完成。

(一)河岸植生強化護岸

油羅溪自計畫區東南側之新興橋以下，地勢漸低且已有防洪工程，較無水患之虞，因此除維持河川之排水功能外，如何降低河流因沖刷而危及河岸之穩定將是主要課題，建議採取河岸植生方式，藉由種植竹林或綠化等植生之覆蓋強化保護河岸。

(二)加強親水空間之設置

第三次通盤檢討配合九讚頭堤防線修正行水區範圍所變更之公園用地(公一)，建議可規劃設置涼亭、步道等休閒遊憩設施，與堤防串連成完整之系統。

二、綠化計畫原則

(一)住宅區之綠化原則：利用陽台、屋頂、前院作綠化，重視四季色彩之變化。

(二)商業區之綠化原則：利用建築物指定退縮空間作綠化，並配合街道景觀特色，營造購物、餐飲、娛樂之空間感。

(三)工業區之綠化原則：利用建築物指定退縮空間作綠化，與鄰接地之境界部分使用遮蔽栽植等。

(四)公園、綠地之綠化原則：選取原生樹種、並利用花棚、綠廊等立體設計。

(五)兒童遊樂場之綠化原則：植栽考量無毒無刺之安全性。

(六)停車場之綠化原則：柔化生硬線條、引導車流動線、提供停車遮蔭、淨化空氣為主。

(七)道路之綠化原則：引導車流、不阻擋視線、遮蔭及入口意象等綠化手法。

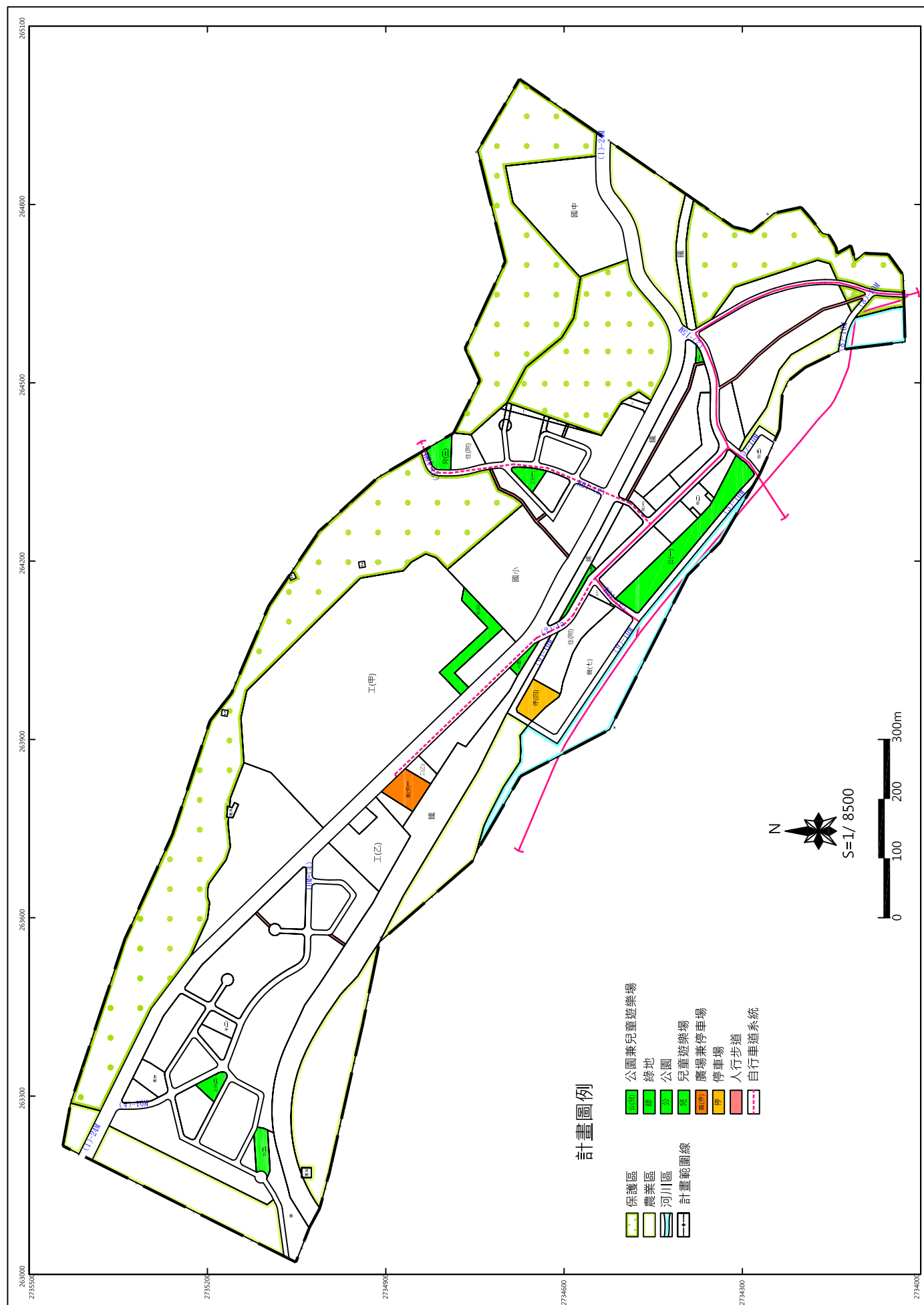


圖8-7 橫山都市計畫(第四次通盤檢討)山水遊憩系統示意圖

第十二節 土地使用分區管制

為促進都市土地資源合理利用及維護都市生活環境品質，並配合實際發展需要而予以修訂土地使用分區管制要點如下，增修訂前後條文對照表詳見附錄一。

一、本要點依據都市計畫法第廿二、卅二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於百分六十，容積率不得大於百分之二百。

三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百八十。

四、住宅區及商業區土地，應依下列規定退縮建築：

(一)位於應辦理區段徵收或市地重劃開發地區之建築基地，申請建築應自道路境界線至少退縮五公尺建築，建築基地如屬角地(不含截角)，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。

如有開挖地下室之必要者，地下層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築，如屬角地(不含截角)，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。

(二)前述以外地區，商業區面臨七公尺寬以上計畫道路，及住宅區面臨十五公尺以上計畫道路，應依「新竹縣都市計畫區騎樓設置自治條例」規定辦理，免再退縮。

申請建築基地面積達一〇〇〇平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮二公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。

(三)除應退縮建築之空地不得設置圍牆外，其他部分如有設置圍牆之必要者，高度不得超過一．五公尺，其透空率不得小於百分之七十。

(四)建築基地如因地形特殊者，經提新竹縣都市設計審議委築時員會審議同意者，依審議決議辦理。

五、工業區分為甲種工業區及乙種工業區二種，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百四十。

六、市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。

七、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

八、國中小學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。

九、環保設施用地之建蔽率不得大於百分五十，容積率不得大於百分之一百二十。

以供水資源回收中心及垃圾車停放等相關設施以及其附屬設施使用為主，並

應自建築基地境界線退縮六公尺以上建築，除供進出使用道路需要外，餘應予以綠美化。

十、廣場兼停車場用地之建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之十。

十一、停車場用地

(一)平面使用，其附屬設施之建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之二十。

(二)立體使用，其建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。

十二、公園、公園兼兒童遊樂場，有頂蓋之建築物，建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之三十。

(一)為配合本計畫區區段徵收開發需要，得選擇適當之公園、公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地作為現存廟宇之安置，惟應整體規劃設計。

(二)公園及公（兒）、兒童遊樂場用地，於開發興建前，應提送新竹縣都市設計審議委員會審議。

十三、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：

建築物提供部份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百分之三十為限。

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一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

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。

十四、本計畫區建築基地達二〇〇〇平方公尺(含)以上及經都市設計審議委員會議決應提會審議者，應於核發建造執照前，送經『新竹縣都市設計審議委員會』審議通過後，始得發照建築。

新竹縣都市設計審議委員會，應依本計畫範圍土地使用管制要點及都市設計原則，對於建築開發進行審議；必要時得依本計畫都市設計原則另訂更詳確之都市設計管制要點，以為審議時之依據或遵循。

十五、電信專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十，其土地使用項目悉依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十之一條第一至四款規定辦理。其土地及建築物得為下列使用：

(一)經營電信事業所需設施：

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、基地台、電

信轉播站、移動式拖車機房等及其他必要設施。

(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。

(三)與電信運用發展有關設施：

- 1.網路加值服務業。
- 2.有線、無線及電腦資訊業。
- 3.資料處理服務業。

(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。

十六、停車空間設置：

(一) 為提升居住環境品質及解決停車需求，住宅區、商業區之建築基地予申請建築時，其建築樓地板面積在二百五十平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過二百五十平方公尺者，超過部分每一百五十平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地僅面臨四公尺人行步道用地者，不在此限。

(二)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，基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。

十七、建築基地所留設之法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達百分之五十以上，並依新竹縣建築基地綠化實施辦法辦理。

十八、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。