

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

變更機關：新竹縣政府

申請單位：偉邑開發建設有限公司

中華民國 101 年 4 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、鄰里公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、機關用地、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 3 款暨第 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	偉邑開發建設有限公司	
本案公開展覽之起訖日期	公 開 展 覽	
	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	
	內 政 部	

目錄

第一章 緒論

壹、計畫緣起及目的.....	1-1
貳、變更都市計畫法令依據.....	1-2
參、變更位置、面積及範圍.....	1-2
肆、計畫性質.....	1-10

第二章 現行新豐（山崎地區）都市計畫概要

壹、實施經過.....	2-1
貳、計畫範圍、年期及人口.....	2-1
參、土地使用分區計畫.....	2-2
肆、公共設施計畫.....	2-2
伍、交通系統計畫.....	2-2
陸、本計畫與現行計畫之關係.....	2-5

第三章 上位及相關建設計畫

壹、上位計畫.....	3-1
貳、相關建設計畫.....	3-3
參、新竹縣農業發展政策.....	3-10
肆、本計畫區鄰近整體空間發展結構.....	3-12

第四章 環境調查分析

壹、自然環境分析.....	4-1
貳、環境敏感區分析.....	4-19
參、社會經濟環境分析.....	4-25
肆、實質環境分析.....	4-29

第五章 發展預測分析

壹、人口預測.....	5-1
貳、本計畫需求預測與檢討分析.....	5-3

第六章 變更理由及內容

壹、變更理由.....	6-1
貳、變更內容.....	6-2

第七章 變更後實質計畫

壹、計畫年期及目標年人口.....	7-1
貳、土地使用分區計畫.....	7-1
參、公共設施及公用設備計畫.....	7-3
肆、主要上下水道系統計畫.....	7-14
伍、開放空間計畫.....	7-23
陸、交通系統計畫.....	7-25
柒、防救災計畫.....	7-29

第八章 開發方式、實施進度及經費

壹、開發方式.....	8-1
貳、公共設施用地及代用地.....	8-1
參、實施進度及經費.....	8-2
肆、重劃負擔及代用地負擔.....	8-3

第九章 細部計畫指導原則

壹、土地使用強度.....	9-1
貳、停車空間及退縮規定.....	9-1
參、公共設施（公用設備）.....	9-1
肆、都市設計.....	9-2
伍、採市地重劃方式開發通案性處理原則.....	9-2

第十章 社區經營管理計畫

壹、執行策略.....	10-1
貳、社區住戶管理委員會輔導成立計畫.....	10-1
參、社區公共及公用設施管理維護計畫。.....	10-1
肆、社區管理維護基金提撥及支用計畫。.....	10-2
伍、社區管理及清運人員設置計畫.....	10-2

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

(一)土壤及地下水調查報告

(二)地質鑽探分析報告

(三)交通流量監測報告

附件

附件一、土地所有權人變更同意書

附件二、國有地（含新竹縣管有土地）合併開發證明文件

附件三、土地登記簿謄本

附件四、地籍圖謄本

附件五、土地使用分區證明書

附件六、環境敏感區查詢函覆文件

附件七、電力、電信、自來水同意供應文件及廢棄物清運同意函

附件八、新竹縣新豐鄉公所 100 年 11 月 10 日新鄉建字第 1003002794 號公告辦理「變更新豐（山崎地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」及其新、舊計畫圖，公開徵求公民或團體意見

附件九、水理分析及滯洪設施規劃

附件十、申請人及規劃單位公司登記證明書

附件十一、新竹縣政府 101 年 4 月 13 日府產城字第 1010048299 號函

圖目錄

圖 1-1	本計畫區位置示意圖（一）	1-3
圖 1-2	本計畫區位置示意圖（二）	1-4
圖 1-3	本計畫範圍地籍示意圖	1-8
圖 1-4	本計畫範圍示意圖	1-9
圖 2-1	現行新豐（山崎地區）都市計畫重製檢討前土地使用計畫 示意圖.....	2-4
圖 2-2	工甲（一）重製疑義示意圖	2-8
圖 2-3	本計畫區東側道路用地（康樂路）重製疑義示意圖	2-9
圖 2-4	本計畫區重製檢討後現行都市計畫示意圖	2-10
圖 3-2	相關建設計畫位置示意圖	3-6
圖 3-3	生活圈道路建設計畫位置示意圖	3-7
圖 3-4	新豐鄉雨水下水道計畫示意圖	3-8
圖 3-5	新豐鄉污水下水道分期計畫圖	3-9
圖 3-6	新竹縣農業資源空間區位發展適宜性分析圖	3-11
圖 3-7	新豐鄉農業資源空間區位發展適宜性分析圖	3-12
圖 3-8	本計畫區鄰近整體空間發展結構示意圖	3-13
圖 4-1	本計畫區現況地形圖示意圖	4-1
圖 4-2	本計畫區環境敏感地質示意圖	4-3
圖 4-3	本計畫區鄰近地區區域地質示意圖	4-3
圖 4-4	本計畫地層剖面示意圖	4-5
圖 4-5	本計畫區坡度分析示意圖	4-6
圖 4-6	新豐溪流域示意圖	4-8
圖 4-7	本計畫區環境水系示意圖	4-9
圖 4-8	本計畫區原有灌溉溝渠位置及現況示意圖	4-10
圖 4-9	本計畫區淹水潛勢查詢示意圖	4-11
圖 4-10	本計畫區土壤及地下水檢測採樣位置示意圖	4-16
圖 4-11	新竹縣土石流潛勢溪流統計圖	4-18
圖 4-12	現行新豐（山崎地區）都市計畫重製檢討前土地使用開闢 情形示意圖.....	4-30
圖 4-13	本計畫區周邊土地使用概況示意圖	4-31
圖 4-14	本計畫區土地使用現況示意圖	4-33
圖 4-15	本計畫區周邊交通系統現況示意圖	4-38
圖 4-16	本計畫區土地權屬分布示意圖	4-40
圖 4-17	本計畫區土地公告現值分布示意圖	4-41
圖 5-1	民國 110 年新豐鄉及新豐（山崎地區）都市計畫區人口預 測示意圖.....	5-1
圖 6-1	本計畫變更內容示意圖	6-4
圖 7-1	本計畫土地使用計畫示意圖	7-2
圖 7-2	本計畫電力設施配置示意圖	7-6
圖 7-3	本計畫電信設施配置示意圖	7-8
圖 7-4	本計畫區設計地形圖	7-10
圖 7-5	本計畫區挖填方示意圖	7-11

圖 7-6	本計畫區道路工程規劃示意圖	7-13
圖 7-7	本計畫區自來水系統配置示意圖	7-15
圖 7-8	本計畫區雨水排水系統規劃示意圖	7-18
圖 7-9	本計畫區污水處理流程圖	7-19
圖 7-10	本計畫區污水系統規劃示意圖	7-22
圖 7-11	本計畫區開放空間構想示意圖	7-24
圖 7-12	本計畫區道路系統計畫與停車設施位置示意圖	7-28
圖 7-13	本計畫區防災系統計畫示意圖	7-31

表目錄

表 1-1	本計畫區土地清冊彙整表	1-5
表 2-1	新豐（山崎地區）都市計畫歷次變更案一覽表	2-1
表 2-2	現行新豐（山崎地區）都市計畫重製檢討前土地使用計畫 面積表.....	2-3
表 2-3	本計畫區於現行新豐（山崎地區）都市計畫重製疑義檢討 前土地使用分區表.....	2-5
表 2-4	工甲（一）重製疑義檢討後地號及面積表	2-6
表 3-1	相關重大建設計畫綜理表	3-4
表 4-1	本計畫區坡度分析表	4-4
表 4-2	新竹測站近 20 年平均氣象統計表	4-7
表 4-3	新竹站年平均雨量統計表	4-12
表 4-4	曼寧粗糙係數表	4-15
表 4-5	渠道出水高設計表	4-15
表 4-6	本計畫區土壤檢測結果分析	4-16
表 4-7	本計畫區地下水檢測結果分析表	4-17
表 4-8	都市計畫農業區變更限制檢核表	4-19
表 4-9	環境敏感區位及特定目的區位限制調查表	4-21
表 4-10	新豐（山崎地區）都市計畫區人口成長概況統計表	4-25
表 4-11	95 年新竹縣各鄉鎮市工商及服務業場所單位經營概況表	4-26
表 4-12	95 年工商及服務業場所單位經營概況－從業員工數	4-27
表 4-13	95 年工商及服務業場所單位經營概況－全年生產總額	4-28
表 4-14	現行新豐（山崎地區）都市計畫重製檢討前土地使用開闢 情形一覽表.....	4-29
表 4-15	本計畫區內現況土地使用面積分配表	4-32
表 4-16	本計畫區主要聯外道路系統道路幾何綜整表	4-35
表 4-17	本計畫區周邊公路客運營運路線綜整表	4-35
表 4-18	路段服務水準劃分標準表	4-36
表 4-19	本計畫區周邊主要道路系統晨昏峰時段服務水準分析表	4-36
表 4-20	路口服務水準劃分標準表	4-36
表 4-21	本計畫區周邊主要路口晨昏峰時段服務水準分析表	4-37
表 4-22	本計畫區土地權屬統計表	4-39
表 4-23	本計畫區土地公告現值統計表	4-39
表 5-1	民國 110 年新豐鄉及新豐（山崎地區）都市計畫區人口預 測表.....	5-2
表 5-2	現行新豐（山崎地區）都市計畫住宅區面積統計表	5-3
表 5-3	民國 110 年新豐（山崎地區）都市計畫區人口預測表	5-4
表 5-4	本計畫區變更為住宅區量體檢核表	5-5
表 5-5	本計畫區開發前後集水區逕流量估算表	5-8
表 5-6	本計畫區永久性滯洪沉砂池尺寸表	5-10
表 5-7	本計畫區滯洪池排放管檢算表	5-10
表 5-8	本計畫區開發衍生人旅次推估表	5-10
表 5-9	本計畫區開發衍生交通量推估表	5-11

表 6-1	本計畫變更內容明細表	6-2
表 6-2	新豐（山崎地區）都市計畫區變更前後面積對照表	6-3
表 7-1	本計畫土地使用計畫面積表	7-1
表 7-2	本計畫公共設施用地面積檢討分析表	7-4
表 7-3	本計畫公共設施用地編號明細表	7-4
表 7-4	本計畫區內道路設計標準表	7-12
表 7-5	交叉路口設計準則表	7-12
表 7-6	本計畫區排水溝斷面尺寸計算表	7-16
表 7-7	本計畫區公共下水道興建完成後水理分析表	7-21
表 7-8	本計畫區道路編號明細表	7-25
表 7-9	本計畫區周邊主要道路系統目標年服務水準分析表	7-26
表 7-10	本計畫區周邊主要路口目標年服務水準分析表	7-26
表 8-1	本計畫市地重劃開發總費用估算表	8-2
表 8-2	本計畫實施進度及經費預估表	8-3

第一章 緒論

壹、計畫緣起及目的

新豐鄉古稱紅毛港，為清領時期北部臺灣著名對外港口。本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縣新屋鄉為界。日據時期本鄉以糖業、瓦窯業及傢俱業著稱，至民國 66 年鄰近之新竹工業區（綜合性編定工業區）開發完成，促使二級產業成為本鄉就業主體，並帶動人口成長。

然至今，新竹縣具備科學園區、縣治特區、高鐵特區、生醫園區、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。其中新竹縣以竹北市為成長極核心，其波及效果已帶動周邊新豐鄉、湖口鄉等鄉鎮之整體發展。

新豐鄉總人口數為新竹縣第 4 大鄉鎮市（第 1 為竹北市、第 2 為竹東鎮、第 3 為湖口鄉），惟近 5 年人口成長率僅次於竹北市，再加上新竹工業區、台元科技園區、新竹科學園區等提供穩定就業機會，且擁有省道、鐵路、高速公路等便捷交通機能，使其就近具備提供生活機能之條件。

本計畫區位於新豐（山崎地區）都市計畫區西南側，行政區為新豐鄉松柏村。其南側即為明新科技大學，且鄰近臺鐵新豐火車站及臺 1 省道。另由整體空間結構觀之，本計畫區係屬新竹科學城生活帶，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。且為新竹縣竹北-湖口-新豐發展軸，交通便利、區位條件及發展潛力佳。

綜上，依循上位計畫指導，以及考量本計畫區整體發展潛力與區位優勢，並因應新豐鄉及新豐（山崎地區）都市計畫人口成長優勢所衍生之居住生活需求，爰此，申請單位依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款暨第 2 項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 139-1 等 74 筆地號（面積 7.8781 公頃）之都市計畫個案（逕為）變更，並業經新竹縣政府 101 年 4 月 13 日府產城字第 1010048299 號函核示依都市計畫法定程序辦理在案（詳附件十一），以促進新豐鄉整體都市發展與土地有效利用，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。

貳、變更都市計畫法令依據

一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款暨第 2 項

本計畫依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款暨第 2 項，為適應經濟發展之需要辦理逕為變更都市計畫。

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。

參、變更位置、面積及範圍

一、變更位置

本計畫區位於竹北市、湖口鄉與新豐鄉交接處，係屬新豐（山崎地區）都市計畫範圍，鄰近松林國小、誠正中學及明新科技大學，距臺鐵新豐火車站約 1 公里、新竹工業區約 2 公里，以及臺 1 省道及縱貫鐵路經過本計畫區東側。計畫位置詳圖 1-1、圖 1-2 所示。

二、變更範圍

計畫範圍東至康樂路，西止於新豐（山崎地區）都市計畫範圍線，南至明新街，北與台灣精密工具螺絲股份有限公司臨接，計畫面積 7.8781 公頃，其土地清冊詳表 1-1 所示，計畫範圍詳圖 1-3、圖 1-4 所示。

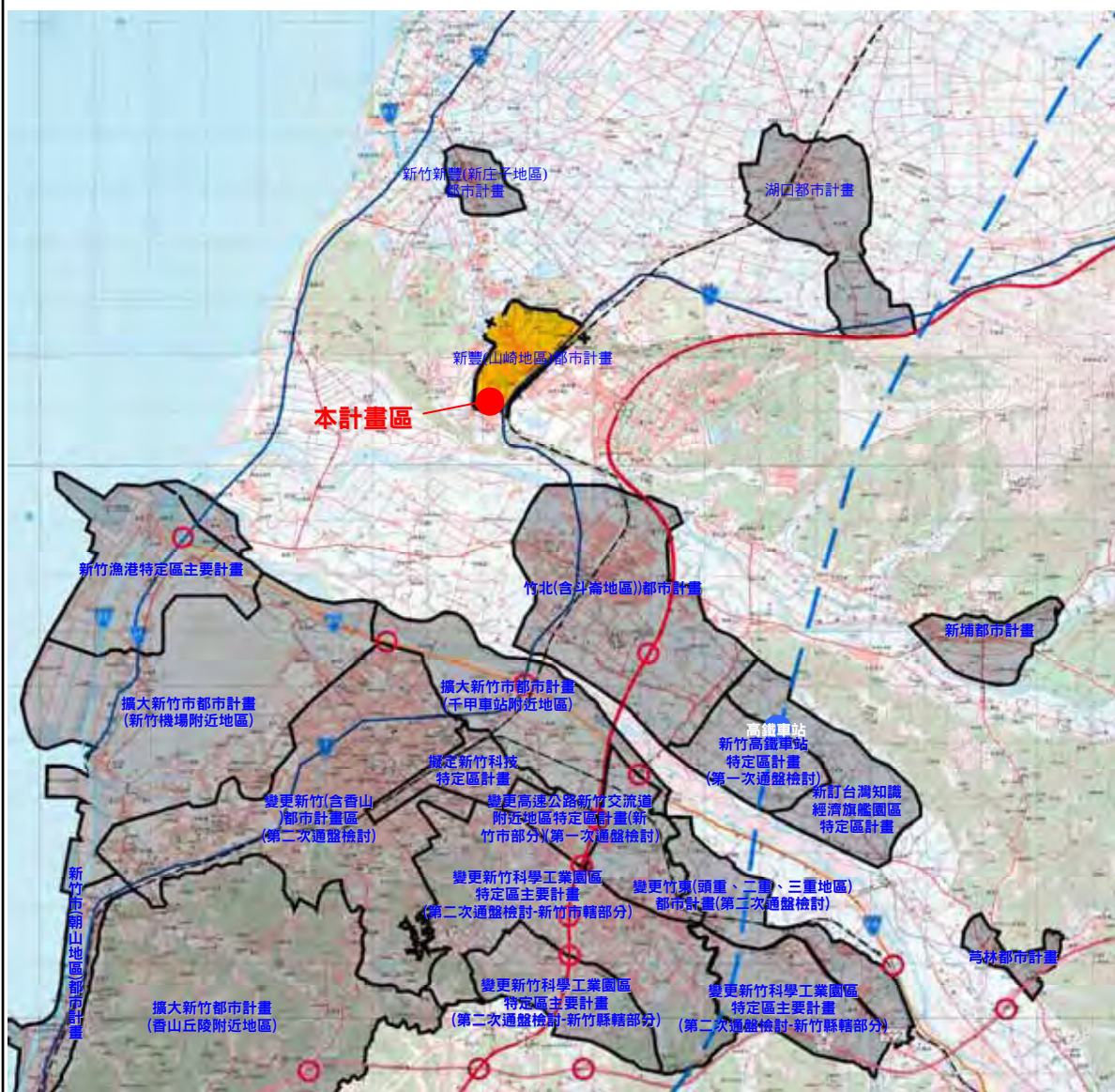


圖 例

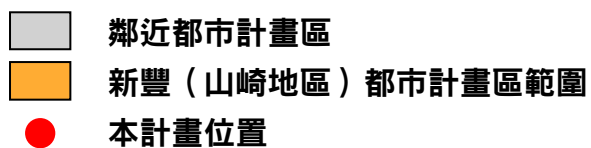


圖1-1 本計畫區位置示意圖（一）

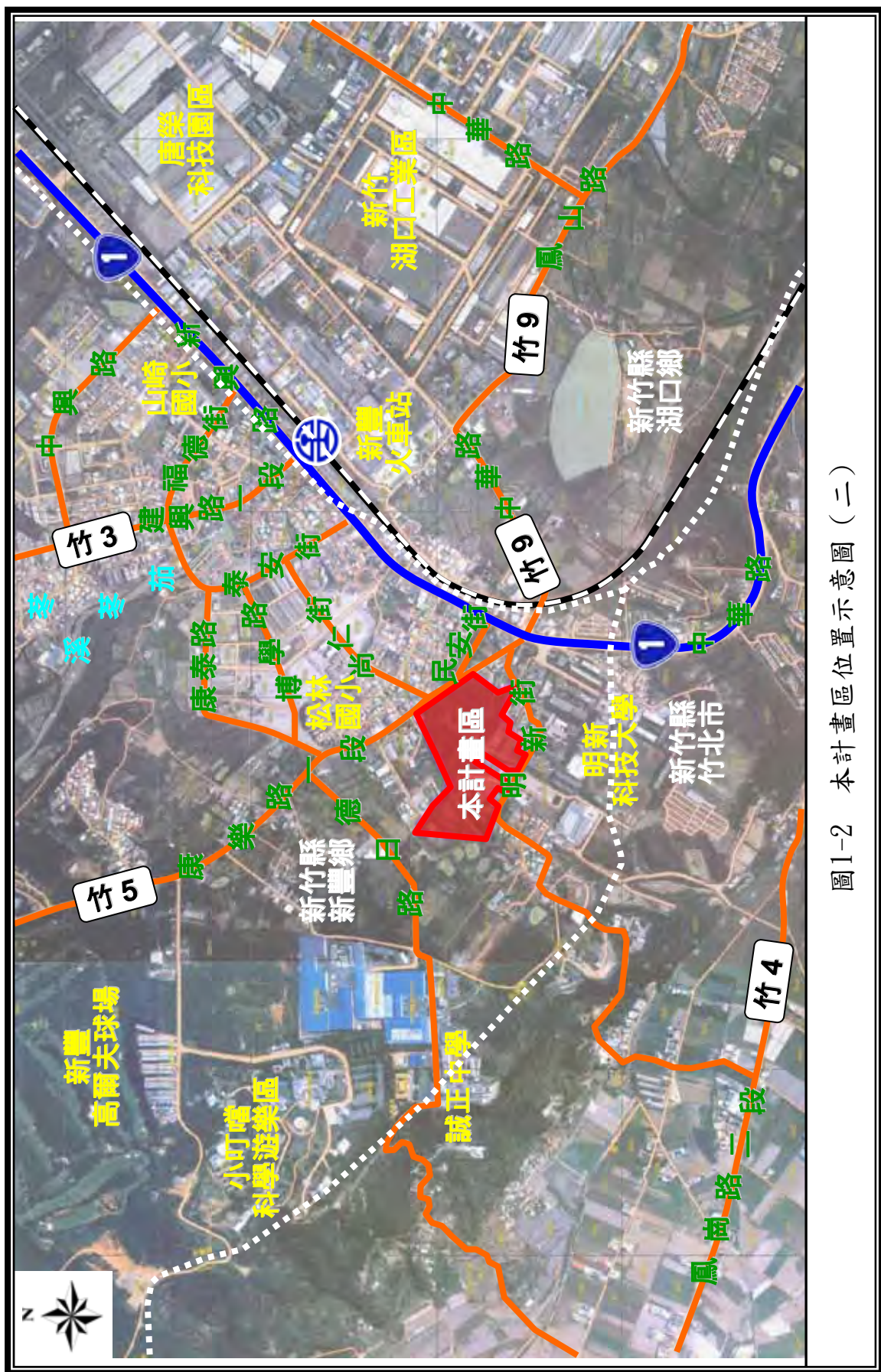


圖1-2 本計畫區位置示意圖（二）

表 1-1 本計畫區土地清冊彙整表

新豐鄉 坪頂段 地號	騰本面積 (平方公尺)	位於本計畫區 使用面積 (平方公尺)	所有權人 (管理機關)	持分比例	實際範圍內 持分面積 (平方公尺)	相關證明 文件
139-1 (部分)	87.06	1.79	中華民國 (財政部國有財產局)	1/1	1.79	附件二。
139-2	161.76	161.76		1/1	161.76	
142	128.00	128.00	王頌旋	1/1	128.00	附件一。
143	44.72	44.72	台灣省石門農田水利會	1/1	44.72	
248	25,297.88	25,297.88	房阿生	28793/300000	2,428.01	
			何毓疆	65970/750000	2,225.20	
			何毓傑	120155/750000	4,052.89	
			房麗敏	29402/750000	991.74	
			陳秋好	3627/750000	122.34	
			田煥良	58803/750000	1,983.45	
			李克森	49003/750000	1,652.90	
			許如宜	14701/281250	1,322.33	
			郭秀美	39202/750000	1,322.30	
			鍾澄淦	9801/750000	330.59	
			何秋菊	9801/750000	330.59	
			徐秀珍	11761/450000	661.17	
			吳慧琴	14701/1125000	330.58	
			吳克興	5227/100000	1,322.32	
			王麗香	2935/750000	99.00	
			田薪林	9801/750000	330.59	
			陳偉聲	39203/750000	1,322.34	
			何美蘭	8625/750000	290.93	
			張佳雯	8625/750000	290.93	
			張添俊	8625/750000	290.93	
			張添均	8625/750000	290.93	
			葉樹源	19601/750000	661.15	
			莊忠興	19601/750000	661.15	
			張紹海	19601/750000	661.15	
			張雪枝	19602/750000	661.19	
			陳進富	19602/750000	661.19	
249	920.85	920.85	尹衍樑	1/1	920.85	
249-1	65.80	65.80		1/1	65.80	
250	417.24	417.24	王頌旋	1/1	417.24	
251	51.47	51.47	王頌旋	440/1200	18.87	
			陳鑑法	152/240	32.60	
252	41.58	41.58	台灣糖業股份有限公司	760/1200	26.33	
			王頌旋	440/1200	15.25	
253	8,478.46	8,478.46	王頌旋	1/1	8,478.46	
253-1	9.33	9.33		1/1	9.33	
254	220.93	220.93	台灣省石門農田水利會	1/1	220.93	
255	102.23	102.23	王頌旋	1/1	102.23	
256	3,588.43	3,588.43		1/1	3,588.43	
257	222.66	222.66	台灣省石門農田水利會	1/1	222.66	
258	1,492.78	1,492.78	尹衍樑	1/1	1,492.78	
259	51.06	51.06	中華民國(新竹縣政府)	1/1	51.06	附件二。
260	10,411.19	10,411.19	尹衍樑	1/1	10,411.19	附件一。
261	122.31	122.31	台灣省石門農田水利會	1/1	122.31	
264-1	8.15	8.15	中華民國 (財政部國有財產局)	1/1	8.15	附件二。
265	93.95	93.95	台灣省石門農田水利會	1/1	93.95	附件一。

新豐鄉 坪頂段 地號	膳本面積 (平方公尺)	位於本計畫區 使用面積 (平方公尺)	所有權人 (管理機關)	持分比例	實際範圍內 持分面積 (平方公尺)	相關證明 文件
266	33.18	33.18	中華民國(新竹縣政府)	76/120	21.01	附件二。
			尹衍樑	440/1200	12.17	附件一。
267	28.79	28.79	中華民國(新竹縣政府)	76/120	18.23	附件二。
			尹衍樑	440/1200	10.56	附件一。
268	24.17	24.17	中華民國(新竹縣政府)	76/120	15.31	附件二。
			尹衍樑	440/1200	8.86	附件一。
269	86.34	86.34	台灣省石門農田水利會	1/1	86.34	
270	14.58	14.58	中華民國 (財政部國有財產局)	76/120	9.23	附件二。
			尹衍樑	440/1200	5.35	附件一。
271	108.33	108.33	台灣省石門農田水利會	1/1	108.33	
271-1	14.35	14.35		1/1	14.35	
274	53.23	53.23		1/1	53.23	
275	2.69	2.69		1/1	2.69	
276	91.26	91.26	尹衍樑	1/1	91.26	
277	39.59	39.59	台灣省石門農田水利會	1/1	39.59	
278	42.23	42.23		1/1	42.23	
320	5,062.60	5,062.60	劉廷妹	1/6	843.77	
			湯惠嫻	1/12	421.88	
			莊瑞賢	1/2	2,531.30	
			何毓疆	1/12	421.88	
			吳月爾	1/6	843.77	
404	446.14	446.14	張詠淵	1/1	446.14	
404-1	1,325.33	1,325.33	徐素霞	1500/4688	424.06	
			吳月霜	2000/4688	565.41	
			詹瓊蕙	1000/4688	282.71	
			劉瑞桐	188/4688	53.15	
404-3	446.15	446.15	張恭瑋	1/1	446.15	
404-4	446.15	446.15	張達芝	1/1	446.15	
404-5	669.22	669.22	張峻傑	1/1	669.22	
404-6	669.22	669.22	張尹萍	1/1	669.22	
405-1	224.45	224.45	徐素霞	1500/4688	71.82	
			吳月霜	2000/4688	95.76	
			詹瓊蕙	1000/4688	47.88	
			劉瑞桐	188/4688	9.00	
406	1,105.71	1,105.71	陳鑑法	1/1	1,105.71	
406-1	667.81	667.81	葉美青	1/1	667.81	
407-3	491.31	491.31	陳鑑法	1/1	491.31	
414	236.90	236.90	劉宗琳	1/1	236.90	
414-2	226.93	226.93		1/1	226.93	
414-3	452.51	452.51		1/1	452.51	
414-4	322.83	322.83		1/1	322.83	
414-5	371.04	371.04		1/1	371.04	
414-6	416.20	416.20		1/1	416.20	
414-7	348.06	348.06	陳鑑法	1/1	348.06	
414-8	324.20	324.20		1/1	324.20	
414-9	253.63	253.63		1/1	253.63	
414-10	247.31	247.31		1/1	247.31	
417	74.52	74.52	何毓傑	1/1	74.52	
418	66.62	66.62	何中應	1/1	66.62	
427	84.00	84.00	黃珮玟	1/1	84.00	
436-1	6.33	6.33	陳鑑法	440/1200	2.32	
			黃珮玟	760/1200	4.01	

新豐鄉 坪頂段 地號	騰本面積 (平方公尺)	位於本計畫區 使用面積 (平方公尺)	所有權人 (管理機關)	持分比例	實際範圍內 持分面積 (平方公尺)	相關證明 文件
437	268.59	268.59	葉秀蓮	1/1	268.59	
437-1	155.50	155.50	陳俊瑜	1/1	155.50	
438	1,740.80	1,740.80	施翔議	200/1031	337.69	
			劉瑞桐	181/1031	305.61	
			戴旌凱	325/1031	548.75	
			戴聖峯	325/1031	548.75	
439	1,665.22	1,665.22	施翔議	200/1031	323.03	
			劉瑞桐	181/1031	292.34	
			戴旌凱	325/1031	524.92	
			戴聖峯	325/1031	524.92	
439-1	2,876.30	2,876.30	甘淑娥	22/100	632.79	
			沈宴竹	12/100	345.16	
			姜義彬	22/100	632.79	
			楊之芹	11/100	316.39	
			楊振忠	11/100	316.39	
			鍾朝宗	22/100	632.79	
440	687.69	687.69	何中應	1/1	687.69	
441	284.36	284.36		1/1	284.36	
442	234.76	234.76	劉淑秀	1/1	234.76	
443	227.63	227.63	何毓瑞	4502/10000	102.48	
			何中應	5498/10000	125.15	
444	228.25	228.25	王麗香	1886/10000	43.05	
			何嘉沅	6628/10000	142.15	
			何毓瑞	1886/10000	43.05	
445	611.88	611.88	劉淑秀	1/1	611.88	
446	1,158.05	1,158.05	葉美青	1/1	1,158.05	
447	623.58	623.58	陳鑑法	1/1	623.58	
448	504.15	504.15		1/1	504.15	
449	57.36	57.36		1/1	57.36	
-	-	-	-	-	78,780.60	-

註：實際範圍與面積應依核准地號及核定計畫圖實地分割測量面積為準。

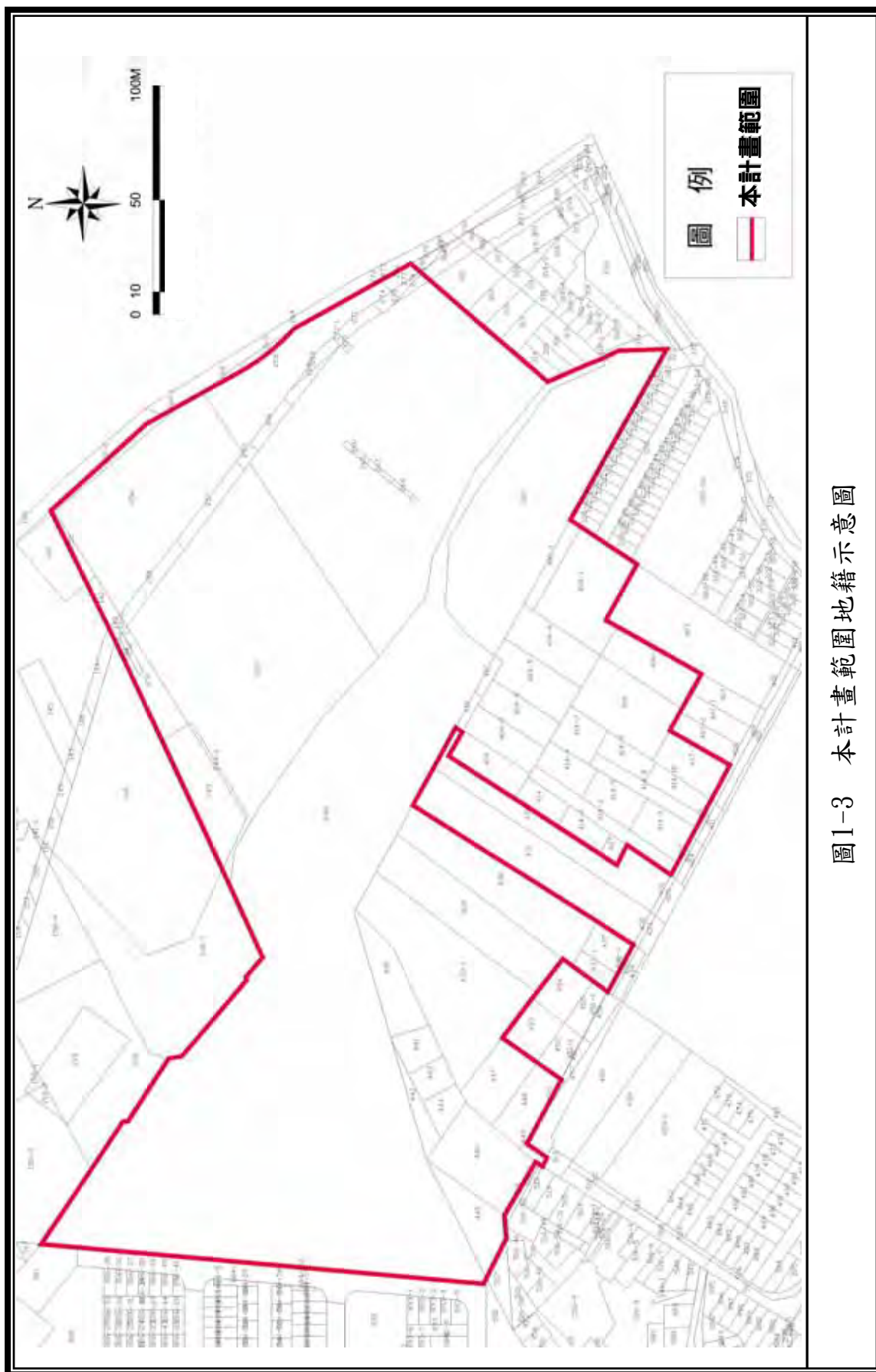


圖1-3 本計畫範圍地籍示意圖

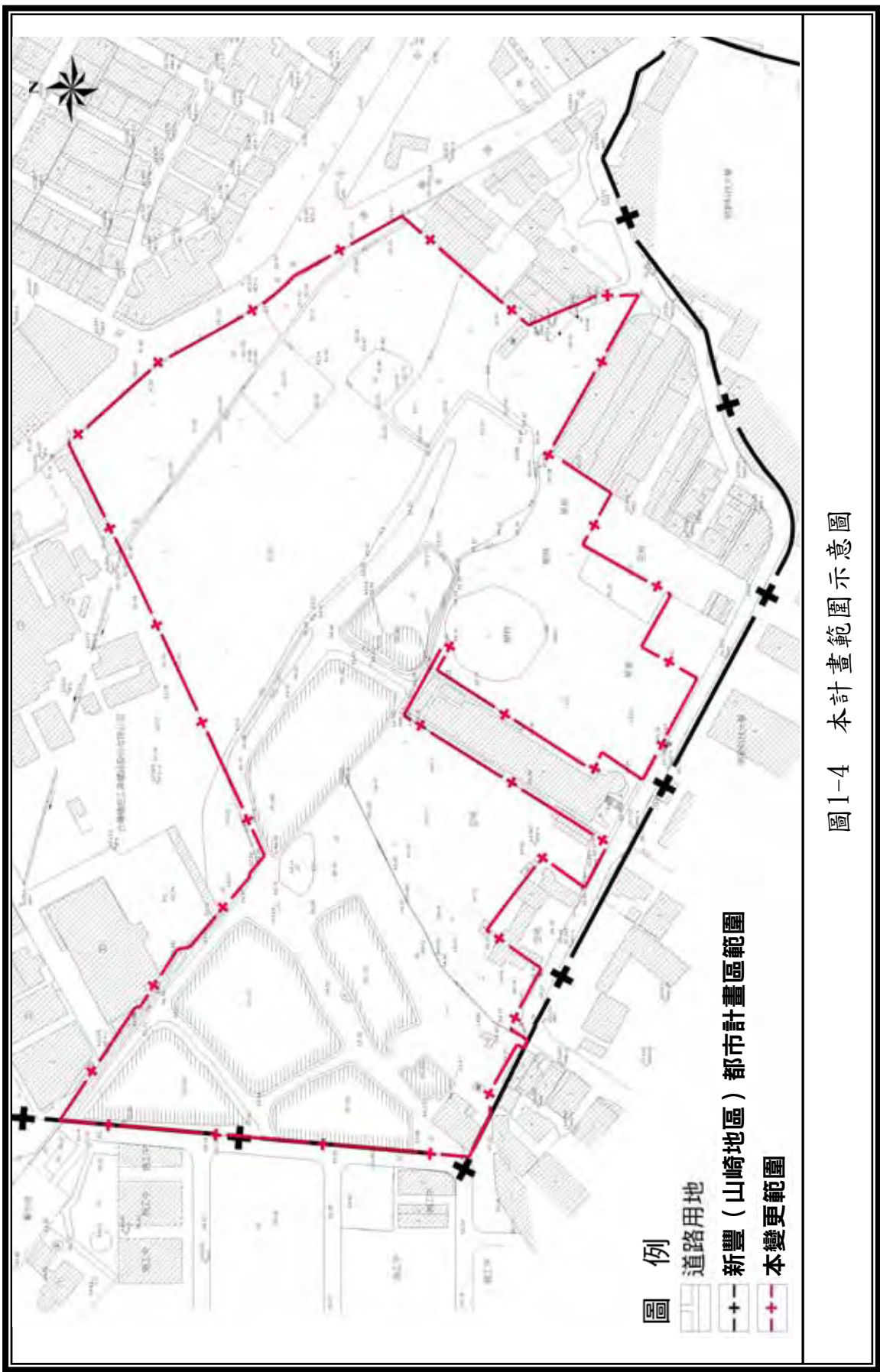


圖1-4 本計畫範圍示意圖

肆、計畫性質

本計畫性質為個案變更主要計畫，其應另行擬定細部計畫，惟依「都市計畫細部計畫審議原則」第五點之規定，其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議，並於主要計畫完成法定程序後，核定發布實施。

第二章 現行新豐（山崎地區）都市計畫概要

壹、實施經過

新豐（山崎地區）都市計畫於民國 64 年 6 月 30 日發布實施，第 1 次通盤檢討於民國 76 年 10 月 21 日發布實施，第 2 次通盤檢討於民國 81 年 10 月 5 日發布實施，目前刻正辦理第 3 次通盤檢討（含重製），有關歷次變更案辦理情形，詳表 2-1。

表 2-1 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 64 年 6 月 30 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 66 年 4 月 24 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 76 年 10 月 21 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 81 年 10 月 5 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 97 年 6 月 27 日 府工都字第 0970082662B 號

資料來源：本計畫整理。

貳、計畫範圍、年期及人口

一、計畫範圍

新豐（山崎地區）都市計畫位於新豐鄉東南側，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 228.10 公頃。

二、計畫年期

現行新豐（山崎地區）都市計畫以民國 90 年為計畫目標年。

三、計畫人口與密度

現行新豐（山崎地區）都市計畫之計畫人口為 15,200 人，居住密度為每公頃 238 人。

參、土地使用分區計畫

就現行新豐（山崎地區）都市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，詳表 2-2 及圖 2-1 所示。

肆、公共設施計畫

現行新豐（山崎地區）都市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，詳表 2-及圖 2-1 所示。

伍、交通系統計畫

一、道路系統

以臺 1 號省道為聯外主要幹道，東北至桃園、臺北；西南通新竹、臺中；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、軌道系統

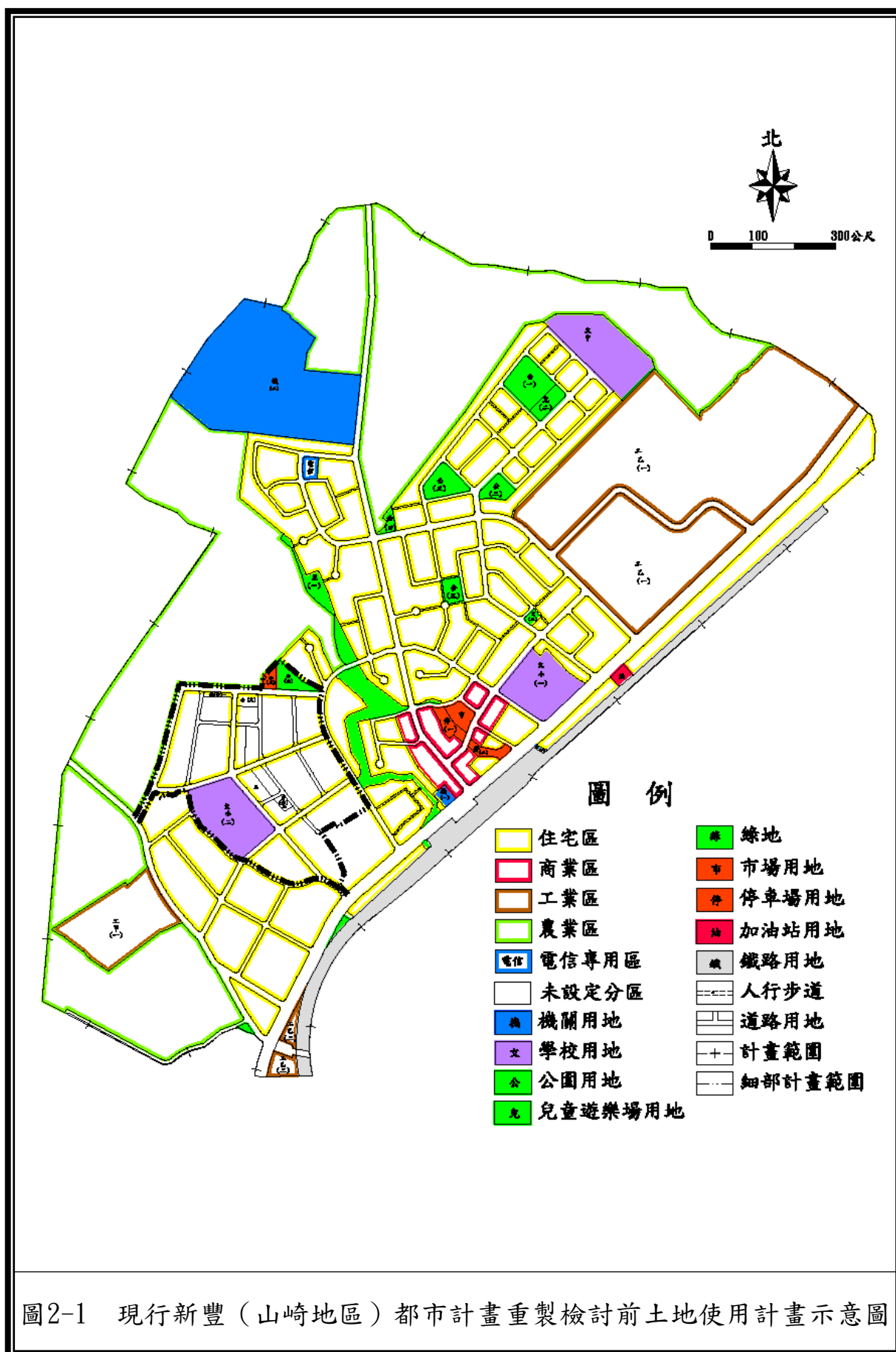
以現有縱貫鐵路及新豐火車站劃設為鐵路用地。

表 2-2 現行新豐（山崎地區）都市計畫重製檢討前土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)
土地使用分區	住宅區	61.14	26.80
	商業區	2.70	1.18
	工業區	33.00	14.47
	農業區	74.98	32.87
	電信專用區	0.19	0.08
	合計	172.01	75.41
公共設施用地	機關用地	10.23	4.48
	學校用地	6.80	2.98
	鄰里公園用地	2.43	1.07
	兒童遊樂場用地	1.04	0.46
	綠地用地	2.08	0.91
	市場用地	0.24	0.11
	停車場用地	0.55	0.24
	加油站用地	0.14	0.06
	鐵路用地	5.77	2.53
	道路用地（含人行步道用地）	26.81	11.75
	合計	56.09	24.59
都市計畫區總面積		228.10	100.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

資料來源：新豐（山崎地區）都市計畫（第二次通盤檢討）。



陸、本計畫與現行計畫之關係

一、現行新豐（山崎地區）都市計畫重製疑義檢討前

經查本計畫區與工甲（一）及東側計畫道路（康樂路）緊臨部份，於重製疑義檢討前本計畫區部分位於甲種工業區及道路用地範圍內，其土地使用分區詳表 2-3 所示。

表 2-3 本計畫區於現行新豐（山崎地區）都市計畫重製疑義檢討前土地使用分區表

土地使用分區	地段地號	本計畫範圍內面積 (公頃)
農業區	坪頂段 139-1 (部分)、139-2、142、143、248 (部分)、249 (部分)、249-1、250 (部分)、251 (部分)、252、253 (部分)、253-1、254、255、256、257、258 (部分)、259、260、261、264-1、265、266、267、268、269、270、271、271-1、274、275、276、277、278、320、404、404-1、404-3、404-4、404-5、404-6、405-1、406、406-1、407-3、414、414-2、414-3、414-4、414-5、414-6、414-7、414-8、414-9、414-10、417、418、427、436-1、437、437-1、438、439、439-1、440、441、442、443、444、445、446、447、448、449 等地號	7.4386
甲種工業區	坪頂段 139-1 (部分)、248 (部分)、249 (部分)、250 (部分)、251 (部分)、253 (部分) 等地號	0.4369
道路用地	坪頂段 258 (部分) 地號	0.0026
小計	-	7.8781

資料來源：新豐鄉公所；本計畫整理。

二、現行新豐（山崎地區）都市計畫重製疑義檢討後

依 100 年 10 月 14 日召開新豐（山崎地區）都市計畫重製疑義會議相關內容（詳圖 2-2 及圖 2-3 所示）說明如下：

（一）甲種工業區

1. 經查工甲（一）計畫線與樁位線不符，且該甲種工業區係於「變更新豐都市計畫（部份農業區為工業區）案」（民國 66 年發布實施）變更擴大甲種工業區範圍，惟變更後未重新釘樁。

2. 現況甲種工業區（一）已開闢，依規劃原意其範圍應以工廠性質之公司所有土地為主。
3. 並查明土地權屬狀況後，土地權屬以工廠性質之公司所有土地共計 30 筆土地，另加計夾雜台灣省石門農田水利會所有土地共計 11 筆土地，中華民國所有土地共計 2 筆土地，故工甲（一）地號及面積詳表 2-4 所示。
4. 前開會議決議，本重製疑義案依計畫原意（參考地籍）展繪並修釘樁位，詳圖 2-2。

（二）本計畫區東側道路用地（康樂路）

1. 經查坪頂段 258 地號計畫線與樁位線不符，誤差最大約 1.19 公尺。
2. 地籍已分割（數值區），分割情形與計畫線相符。
3. 現況道路已開闢，開闢情形與計畫線相符。
4. 前開會議決議，本重製疑義案依計畫線參考地籍展繪並修釘樁位，詳圖 2-3。

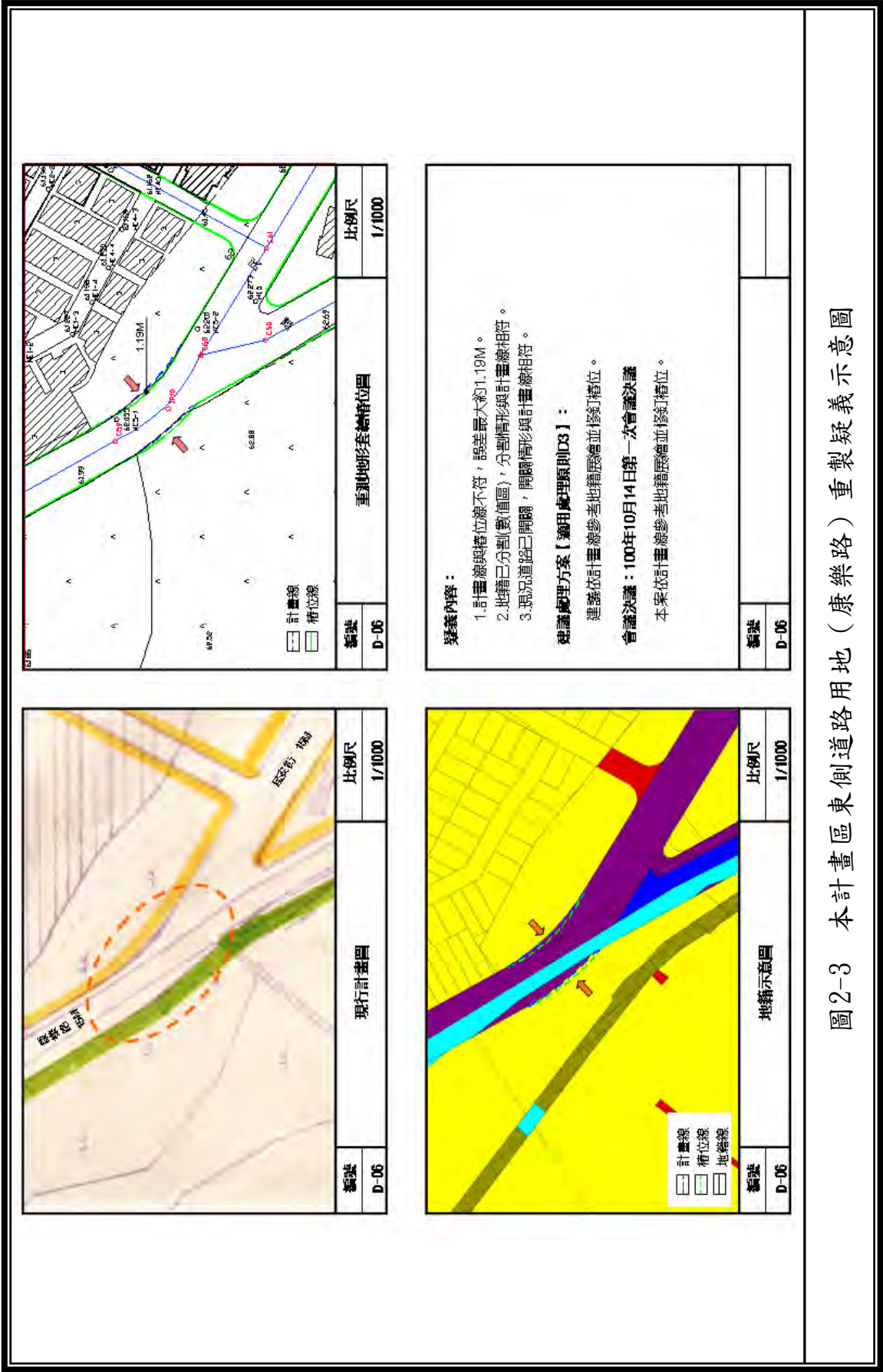
綜上，本計畫區經新豐（山崎地區）都市計畫重製疑義會議檢討後，其均屬於農業區（詳圖 2-4），且其都市計畫新舊圖並經新竹縣新豐鄉公所於 100 年 11 月 10 日新鄉建字第 1003002794 號函（詳附件八）公告徵求意見在案。

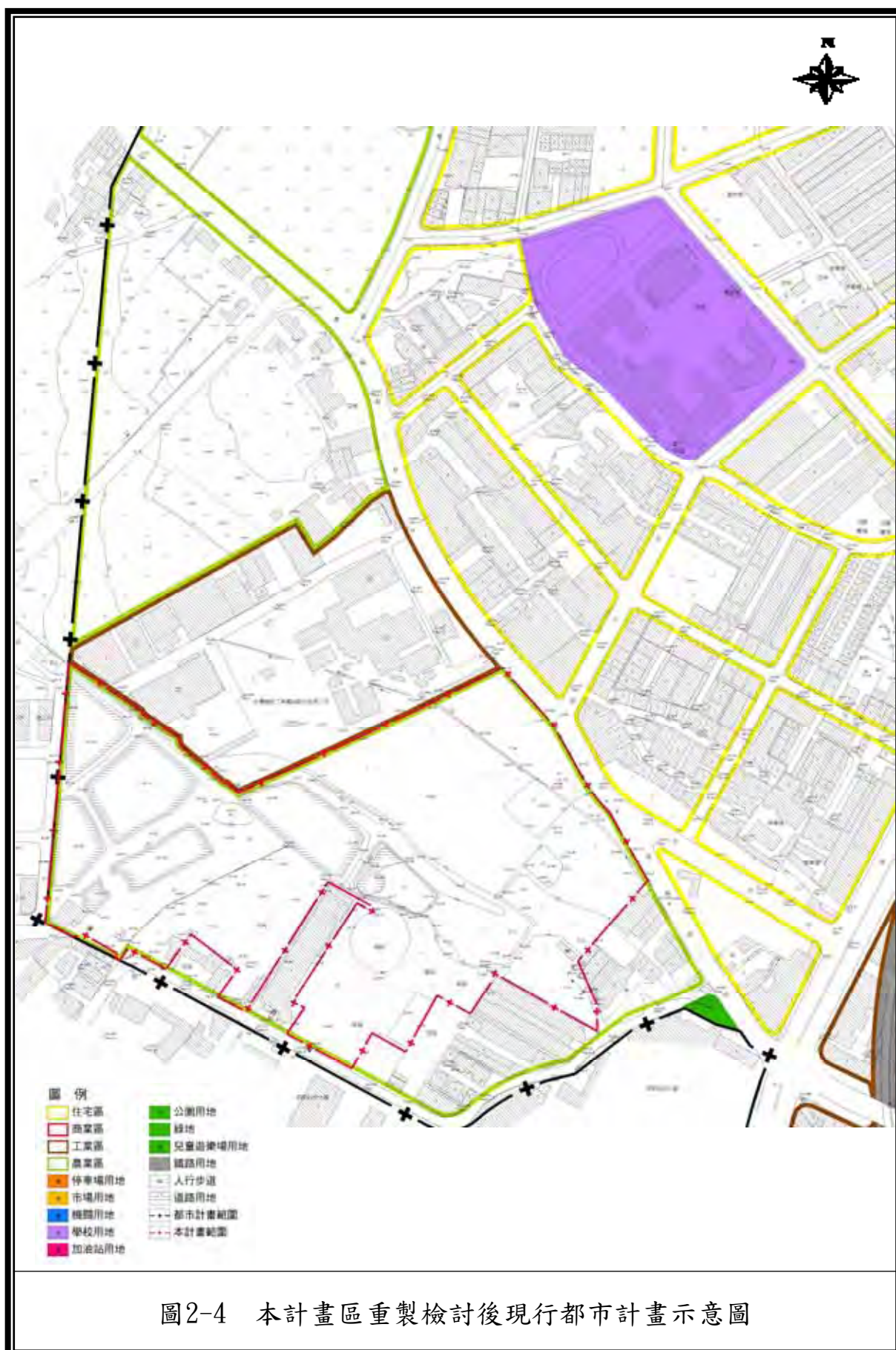
表 2-4 工甲（一）重製疑義檢討後地號及面積表

地段	地號	謄本面積 (平方公尺)	土地所有權人	備註
坪頂段	137	3,430.16	台灣精密工具股份有限公司	
坪頂段	139-1	87.06	中華民國	部分為工甲（一）
坪頂段	140	542.04	台灣精密工具股份有限公司	
坪頂段	141	7,342.30	台灣精密工具股份有限公司	
坪頂段	141-1	9.60	台灣精密工具股份有限公司	
坪頂段	141-2	142.03	台灣精密工具股份有限公司	
坪頂段	144	180.02	台灣省石門農田水利會	
坪頂段	145	467.13	台灣精密工具股份有限公司	
坪頂段	146	71.10	台灣省石門農田水利會	
坪頂段	147	88.41	台灣省石門農田水利會	
坪頂段	148	5,279.06	台灣精密工具股份有限公司	
坪頂段	148-1	3,157.75	台灣精密工具股份有限公司	
坪頂段	149	79.25	台灣省石門農田水利會	
坪頂段	150	79.99	中華民國	
坪頂段	151	19.68	台灣省石門農田水利會	

地段	地號	騰本面積 (平方公尺)	土地所有權人	備註
坪頂段	152	97.49	台灣省石門農田水利會	
坪頂段	153	55.97	台灣省石門農田水利會	
坪頂段	154	78.80	台灣省石門農田水利會	
坪頂段	155	2,467.92	台灣精密工具股份有限公司	
坪頂段	155-1	6.30	台灣精密工具股份有限公司	
坪頂段	155-2	834.25	城市綠洲股份有限公司	
坪頂段	155-3	682.00	山林歲月有限公司	
坪頂段	155-4	879.99	普強股份有限公司	
坪頂段	155-5	880.00	哲良企業有限公司	
坪頂段	155-6	1,515.52	哲良企業有限公司	
坪頂段	155-7	311.73	元寧企業有限公司	
坪頂段	155-8	117.51	台灣精密工具股份有限公司	
坪頂段	155-9	55.48	元寧企業有限公司	
坪頂段	155-10	77.13	台灣精密工具股份有限公司	
坪頂段	155-11	48.47	台灣精密工具股份有限公司	
坪頂段	155-12	50.56	台灣精密工具股份有限公司	
坪頂段	157	176.03	台灣省石門農田水利會	
坪頂段	158	2,236.66	台灣精密工具股份有限公司	
坪頂段	158-1	44.29	哲良企業有限公司	
坪頂段	158-2	590.91	元寧企業有限公司	
坪頂段	158-3	2,208.41	宜助企業有限公司	
坪頂段	158-4	1,126.75	台灣精密工具股份有限公司	
坪頂段	159	993.09	台灣精密工具股份有限公司	
坪頂段	159-1	33.14	元寧企業有限公司	
坪頂段	159-2	71.73	宜助企業有限公司	
坪頂段	160	24.19	台灣省石門農田水利會	部分為工甲（一）
坪頂段	160-1	183.01	元寧企業有限公司	
坪頂段	160-2	29.96	台灣省石門農田水利會	

資料來源：新豐鄉公所；本計畫整理。





第三章 上位及相關建設計畫

壹、上位計畫

一、台灣北部區域計畫（第二次通盤檢討）（草案）（民國 94 年 4 月）

（一）計畫年期

民國 110 年為目標年。

（二）計畫概述

因應全球化影響及北部區域之自然環境、實質條件、發展現況與潛力，北部區域計畫第二次通盤檢討規劃總目標訂為：落實資源保育與保安、提升產業經濟發展、改善生活品質、邁向永續新環境。另考量土地資源、人文歷史與地方產業發展等特性，計畫區再劃分為「台北都會地」、「北海岸地區」、「東北角地區」、「新竹地區」、「蘭陽地區」與「山岳保育區」等六大地域功能分區。其中新竹地區之發展構想為「強化科技產業環境，發展為國際科技交流重鎮」，其地域功能定位為工業（技術密集型）及居住（中密度住宅）。新豐鄉之區位則介於「居住生活區」及「產業發展區」；本計畫區所屬之新豐（山崎地區）都市計畫區鄰近竹北市及湖口鄉，其功能定位構想應以「居住生活區」為主要策略，相關提升居住品質之構想如下：

1. 研訂整體住宅政策方向與實施策略，擴大住宅服務與協助層面。
2. 進行環境安全監管並加強防災體系規劃，保障居住安全。
3. 建立都市更新協助機制，改善居住環境。
4. 落實公寓大廈之管理，維護住宅及環境品質。
5. 建立地方分工體系，強化地方生活機能並加強各地區之公共設施建設及服務水準與自足性。
6. 優先建設環狀交通運輸系統，減少購物及通勤旅次產生，降低自用車使用率。
7. 運用科技資訊，加強社區交流；推廣寬頻網路社區，加強資訊交流及互動。

二、新竹縣綜合發展計畫（民國 89 年 12 月）

（一）計畫年期

計畫年期 90-101 年。

（二）計畫概述

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」，有關發展構想及政策指導如下：

1. 空間發展架構

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。

本計畫區位於竹北-湖口-新豐發展軸，希冀透過濱海快速道路、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。

2. 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、新竹科學城發展計畫（民國 82 年）

（一）計畫年期

由民國 82 年至 105 年，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。

（二）計畫概述

新竹科學城發展計畫之計畫範圍包括新竹市、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。其發展構想係將計畫範圍分為科技帶、生活帶、保育帶三方面，科

技帶係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，如新豐鄉、香山鄉、寶山鄉、新埔鄉、芎林鄉及關西鎮等地區，保育帶則以峨眉、北埔、橫山鄉等地區為主要範圍。本計畫區係位屬生活帶，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 新竹科學城發展計畫示意圖

四、與本案關連性

本計畫區係位屬新竹科學城之生活帶，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。且位於竹北-湖口-新豐發展軸，希冀透過便捷之交通運輸網路，擴大竹北新都心的發展效應。故本計畫區配合上位計畫發展政策導向變更為住宅區及公共設施用地，以期符合整體都市發展需求。

貳、相關建設計畫

綜觀本計畫區與周邊相關建設計畫之關係，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面向，詳表 3-1 及圖 3-2 所示。

表 3-1 相關重大建設計畫綜理表

項目	計畫名稱	目標年 (民國)	相關內容概要	對本計畫之 指導或影響
產業發展建設類	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計畫」產業專用區內，北側鄰 120 號縣道，計畫面積約 38.1 公頃。 2. 其產業專用區經行政院於民國 92 年 3 月 28 日核定「新竹生物醫學園區」計畫，開始進行預算籌編、土地取得、園區規劃、公共建設、生技廠房等建設工作，並於民國 99 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，三大中心預定於 102 年中陸續完工。	未來該 2 處之發展將成為新竹縣生醫及綠能發展核心地區。其將產生波及效果，帶動關聯性產業進駐，並引入就業人口及居住人口，並帶動地區發展。
	綠能園區計畫	103 年	1. 竹北綠能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，距竹北交流道約 700 公尺，園區位處高速公路東側，豆子埔溪北側及莊敬北路西側，面積約 13.42 公頃。 2. 竹北綠能園區主要定位為綠能產業之培育研發中心，其發展包含建立綠能產業技術研發基地、創業基地、產品推廣國際化及會展中心、設置大型綠能應用示範等功能以達到產業創新、技術提昇、資訊交流、環境教育及自主營運的目標，建立國際級綠能產業交流展示平台。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。 3. 都市計畫變更已於民國 100 年 11 月公告發布實施，目前依促參法（民間自提 BOT，使用政府土地）提出相關文件及審核已評選出最優申請人，預計於民國 101 年 2 月~3 月簽約。	
	新竹縣鳳山工業區可行性規劃暨開發計畫	102 年	1. 新竹縣政府依「促進產業升級條例」，辦理新竹縣鳳山工業區之編定開發作業，期望藉由鳳山工業區之開發，增進本縣境內產業用地資源效率，提供產業優良生產環境，同時提昇地區就業機會，帶動地方產業之轉型與升級。 2. 該基地座落於新竹縣湖口鄉鳳山村新竹工業區南側，面積約 18.6376 公頃。園區規劃引進之產業包括電子零組件製造業及電腦、電子產	本工業區開發案後所吸引之就業人口，可就近遷入本計畫區，滿足其居住需求。

項目	計畫名稱	目標年 (民國)	相關內容概要	對本計畫之 指導或影響
			品及光學製品製造業，預估開發完成後可提供 1,020 個就業機會。 3. 本案業經行政院環保署通於民國 100 年 9 月 20 通過環境影響評估審查。	
交通建設類	竹竹苗輕軌捷運計畫	120 年	1. 計畫範圍涵蓋新竹縣、新竹市及苗栗縣三縣市，有效結合大新竹生活圈及各科學園區。 2. 新竹縣市規劃紅線、黃線服務東西向運輸走廊，綠線、橘線串連頭前溪南北兩側。	有效解決都市發展帶來的交通問題。
	新竹生活圈道路系統建設計畫(第一次修正)	90~110 年	新闢新竹生活圈內外環道路，檢視新竹縣、市各都市層級之基本道路功能，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，並有效連結新竹縣與新竹市。
下水道系統建設類	新竹縣新豐鄉雨水下水道系統計畫	-	規劃範圍包括新莊子都市計畫區、山崎都市計畫區及外圍排水，總規劃面積 468 公頃。山崎地區，以茄苳溪為界，分成南北二排水分區，南排水分區位於都市計畫區南側，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。北排水分區位在茄苳溪北側，排水面積約 59 公頃，地勢由東北向南傾斜，於中興路、仁愛街、學府路、福德街設置幹線排入茄苳溪及支流。	藉由新豐鄉雨水下水道系統建置，以改善整體排水系統，確保未來都市發展環境品質。
	新竹縣新豐鄉污水下水道系統計畫	120 年	規劃範圍包括新莊子都市計畫區、山崎都市計畫區及非都市計畫區，合計規劃範圍約 372.37 公頃；水資源回收中心平均日處理量 8,000 CMD，主幹管長 8,089 公尺、次幹管長 3,922 公尺、巷道連接管範圍 153.97 公頃及用戶接管 8,675 戶： 1. 第一期為建立水資源回收中心及新莊子地區污水系統，工期 4 年。 2. 第二期為建立山崎地區污水系統及山崎與新莊子間的聯絡幹管，工期 5 年。	新豐鄉污水下水道系統完成後，將大幅改善都市公共衛生及水污染問題，提升生活品質。

資料來源：本計畫整理。

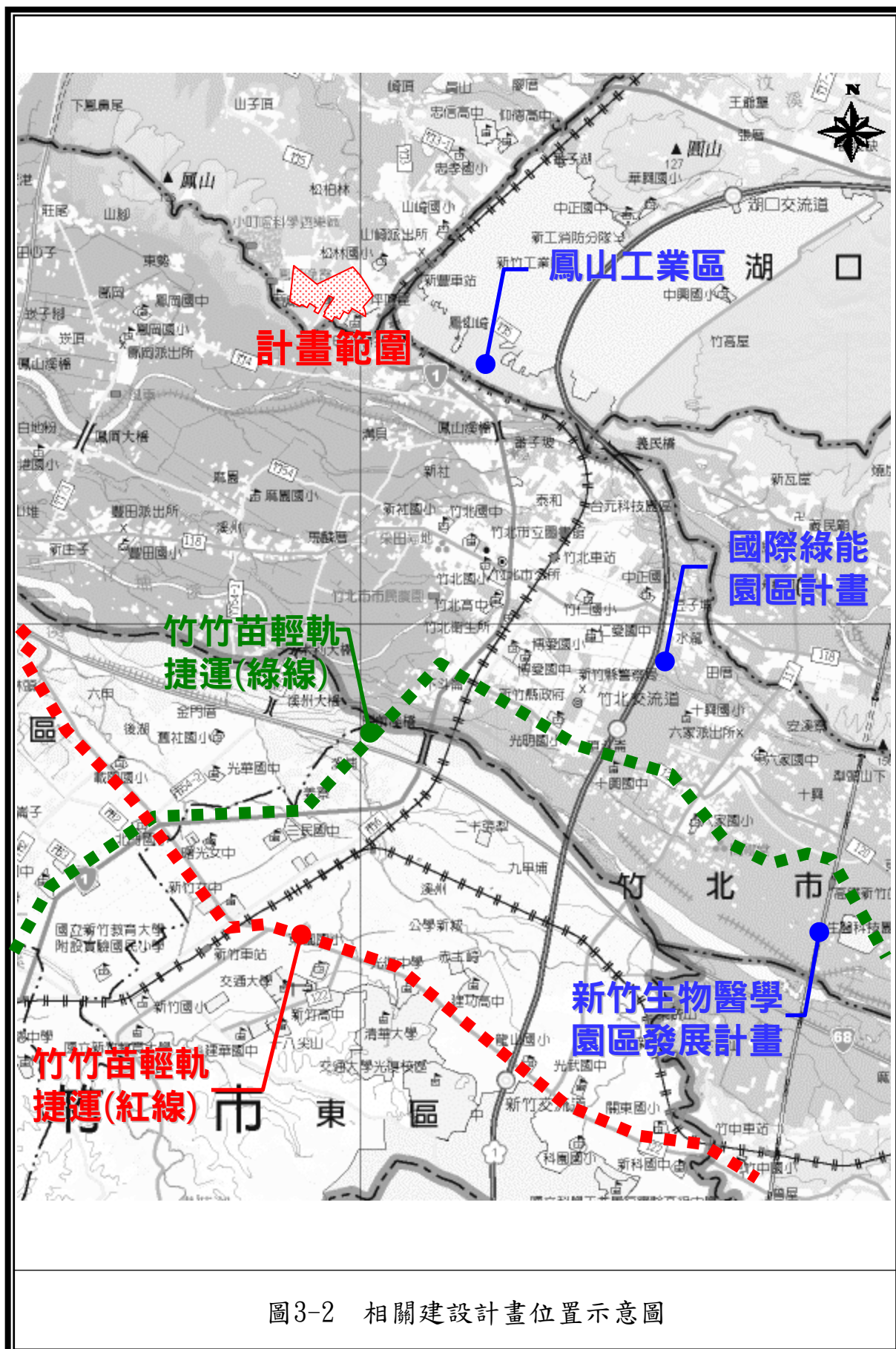


圖3-2 相關建設計畫位置示意圖

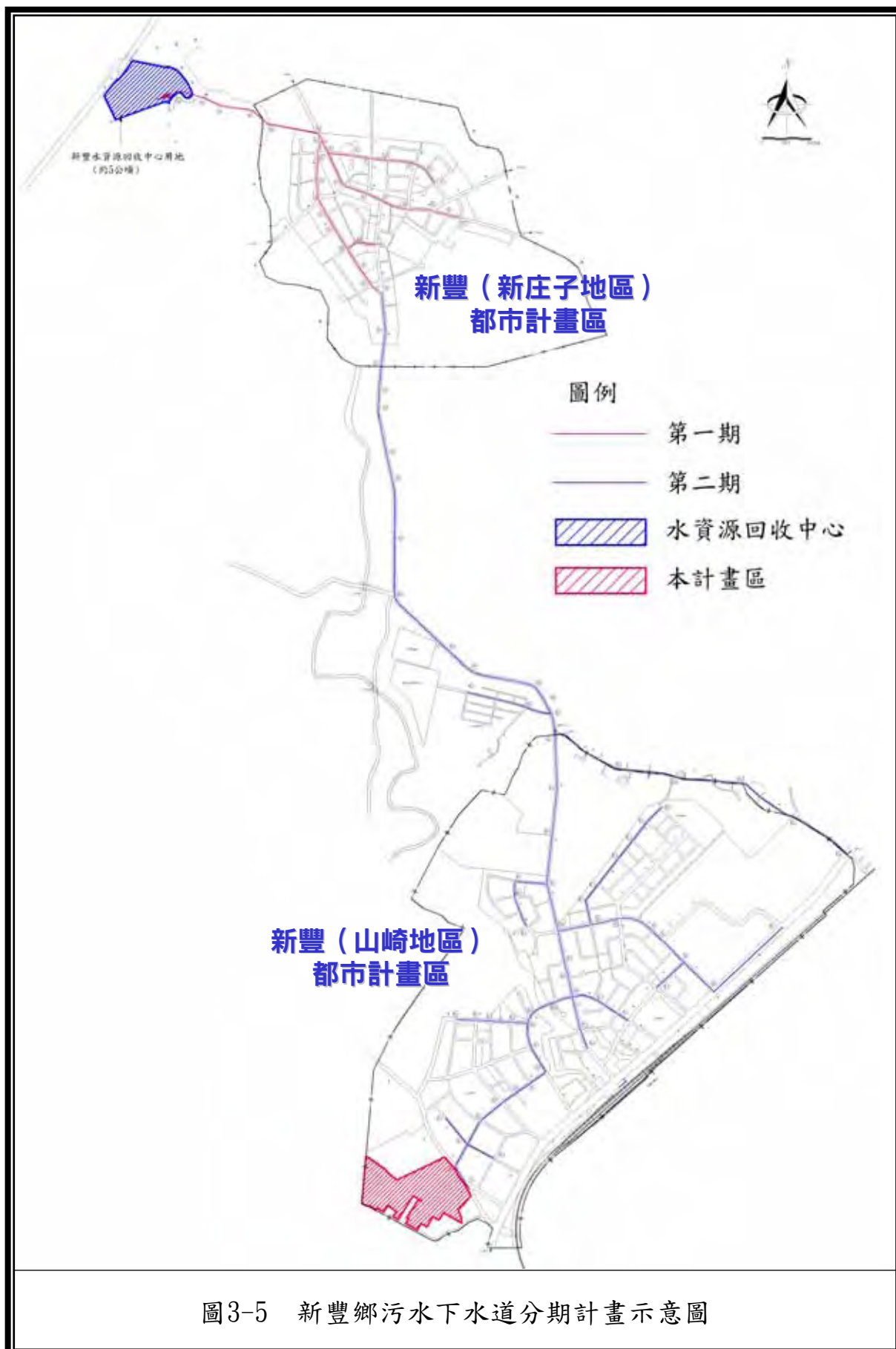


圖 例

—— 生活圈道路建設路線

圖3-3 生活圈道路建設計畫位置示意圖





參、新竹縣農業發展政策

依 95 年「新竹縣農地資源空間整體發展構想及空間配置計畫」說明如下：

一、新竹縣農地發展課題與對策

新竹縣農地發展政策，係以農業土地在國土保育、農業生產及城鄉發展上取得平衡。環境敏感地區應予控管，避免超限利用，以維護國土保育功能；適合農業生產地區則依適宜性強化農業生產品質並提供銷售空間，增益農業產值；而鄰近都市土地或都市計畫農業區，因具備城鄉發展潛力，在不影響周邊農業生產機能之前提下，應予以轉型為城鄉發展土地。

二、新竹縣農業資源空間區位發展適宜性分析

以新竹縣境內既有農地為範疇，分析農業發展之空間適宜性，做為新竹縣農地資源利用與發展的指引。其中農業資源空間區位發展方面可分為國土保育區、農業發展區及城鄉發展區。分別說明如下：

（一）國土保育區

主要位於頭前溪水質水量保護區內，包含芎林鄉、竹北市與竹東鎮，目前多為農耕使用，因此建議保留原農業低度使用。

（二）農業發展區

農地適合稻米耕作之地區，以新豐鄉、湖口鄉、鳳山溪河谷及關西鎮、峨眉鄉為主；其他作物如瓜果、蔬菜、健康與生機作物等適合之地區，以新埔鎮、關西鎮台地地區、峨眉鄉及北埔鄉坡地及橫山鄉為主。未來農業土地利用應符合空間適宜性分析結果，調整農業作物空間分布，檢討不適合繼續農耕之地區，予以轉型變更。

（三）城鄉發展區

屬於城鄉發展趨勢程度高者之農地主要位於地勢平坦的竹北市、新豐鄉、湖口鄉與關西鎮地區，這些農地多位於都市計畫農業區或鄰近都市計畫地區、重要設施、及交通便利地區。在關西鎮沿鳳山溪至新豐鄉與湖口鄉一帶，或是在寶山鄉與北埔鄉一帶亦有一些適合作為城鄉發展的土地，因為這些地區多於鄰近省道與既有的都市聚落或是與科學園區鄰近，未來，這些農地資源可以考量城鄉發展的需求而逐步釋出。

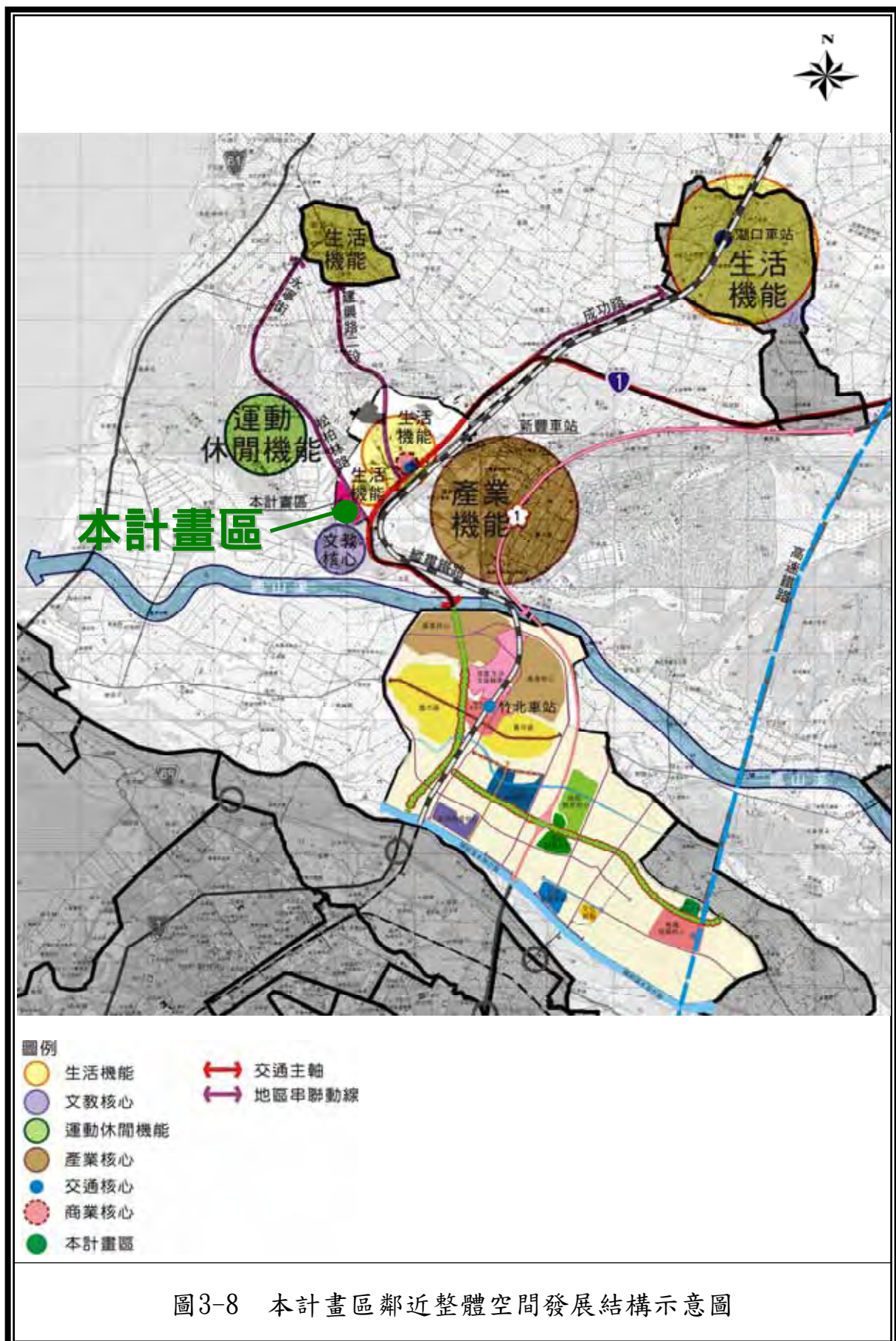
三、小結

本計畫區位於新豐（山崎地區）都市計畫區內之農業區，依新竹縣農業資源空間區位發展適宜性分析結果可知，係屬鄰近省道與既有都市聚落，且地勢平坦之城鄉發展區。



資料來源：新竹縣農地資源空間整體發展構想及空間配置計畫（民國 95 年）。

圖 3-6 新竹縣農業資源空間區位發展適宜性分析圖



第四章 環境調查分析

壹、自然環境分析

一、地形及地質

(一)地形

本計畫區地形平坦，整體地勢為南向北遞減。最高點高程約為 65.78 公尺，位於基地之東南方，最低點高程約為 61.33 公尺，位於基地之東北方，地形變化不大，全區高差約 4.45 公尺，詳圖 4-1 所示。

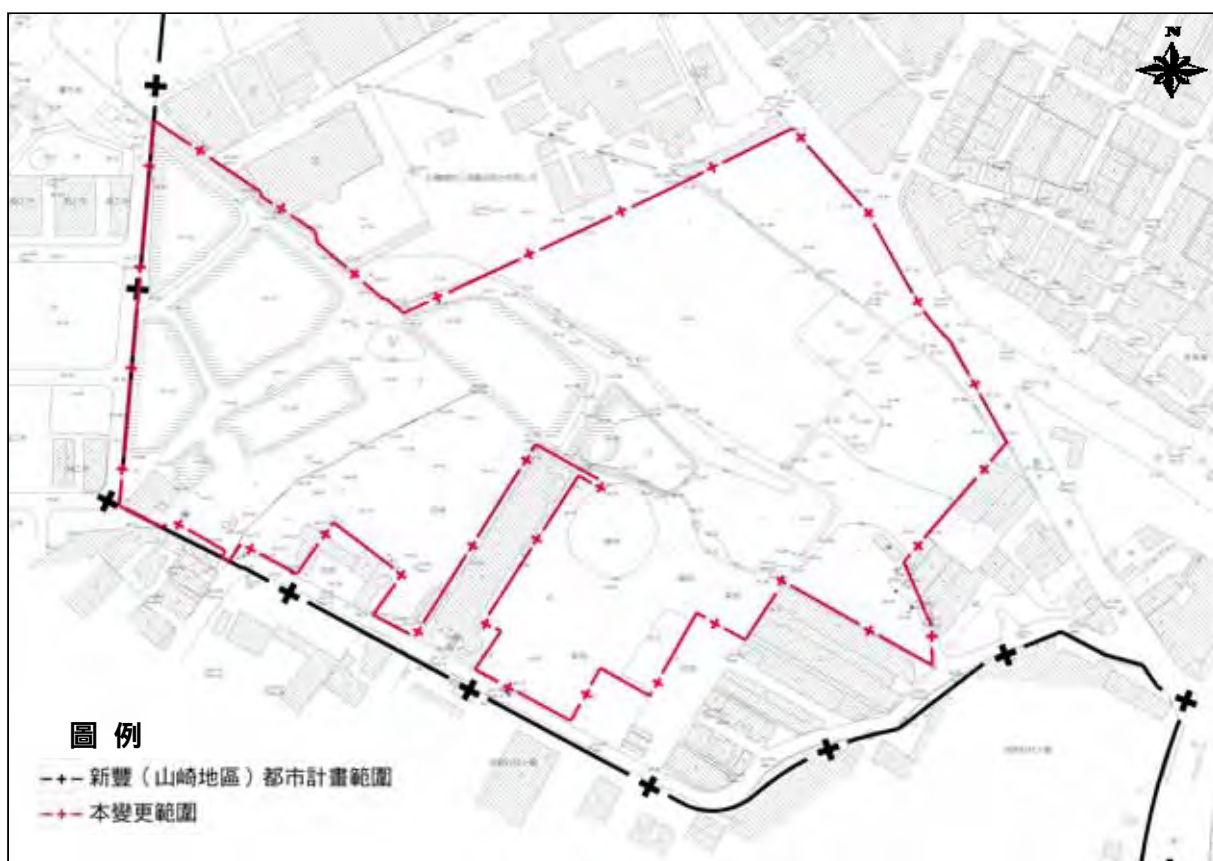


圖 4-1 本計畫區現況地形圖示意圖

(二)地質構造

依經濟部中央地質調查所調查資料及現地勘查，本計畫區周遭無潛在之地質災害疑慮。本計畫區周緣地區所出露之地層，包括更新世的頭嵙山層（Tk）、店子湖層（Tz）及全新世的沖積層（a），由區域地質圖顯示，本計畫

區屬更新世的店子湖層 (Tz)，而鄰近計畫區之地質構造主要為東北側的湖口斷層、東南側的湖口背斜及西側之坑子口背斜。經查察中央地質調查所所公布之臺灣活動斷層分布圖顯示，湖口斷層屬活動斷層，由圖 4-2 查得本計畫區距離湖口斷層約 1.87 公里，因此本計畫不受活動斷層之相關法規（建築技術規則，第 13 章第 262 條），地震規模 $M>7$ ，斷層帶兩側各 100 公尺不得開發建築之限制。茲將本計畫區地層-店子湖層及活動斷層-湖口斷層特性分述如下：

1. 店子湖層 (Tz)

本層主要由下部之礫石和上部之紅土所組成。礫石之組成主要為白色之石英岩、深灰色之砂質砂岩、深青灰色至黃棕色之鈣質砂岩及含少量的玄武岩和輝綠岩。礫徑通常在 10 至 20 公分之間，亦有達 1 公尺以上者。礫石層之厚度從數公尺至 50、60 公尺不等，其與上蓋之紅土層間大致為漸移關係，其標準剖面下部應為未受紅土化作用之礫石層，其上方之礫石表面稍受分解，再上方即變為黃棕色黏土，散布著小礫石，最上部則移化為紅土。部份剖面中紅土層之切面尚保存許多相當明顯之礫石輪廓，但紅土化作用已達到各礫石中心，新鮮的岩石部份已完全消失。故推論本層中紅土大部份為礫石與其充填物在受極端風化作用後所殘留之原生土壤。紅土呈濃紅棕色，以粘土礦物和含水之氧化鋁及氧化鐵所構成，其中並含有許多殘留礦物之石英粒與少許無色透明鉻英石、紫色鉻英石、石榴子石、十字石、綠簾石、鈦鐵礦、白鐵礦、磁鐵礦、褐鐵礦、赤鐵礦、黑雲母、白雲母、榍石、獨居石、綠色角閃石等（林朝榮，1963）。

全層之厚度變化很大，從數公尺至 50、60 公尺之間，其中紅土層之厚度在 1 至 2 公尺之間。

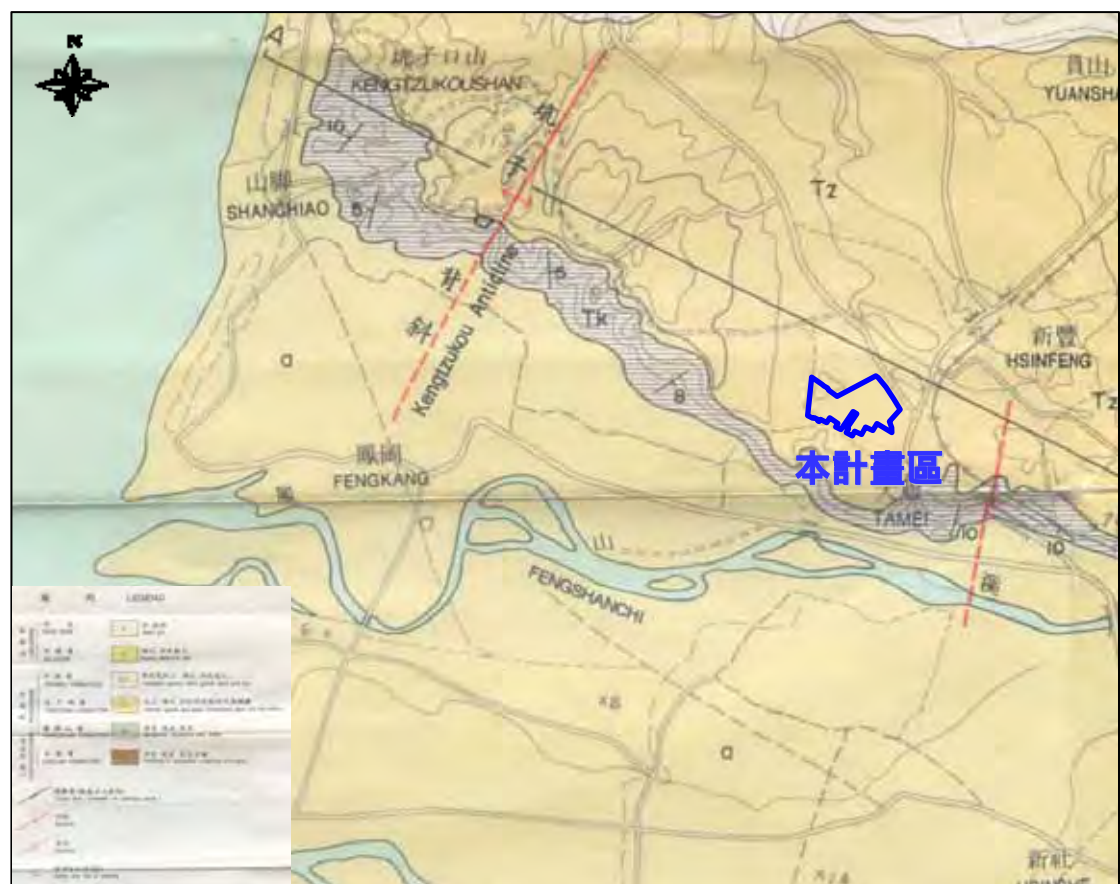
2. 湖口斷層

本斷層受到中壢層堆積物之掩蓋，於地表無法直接觀察。然經由航照判讀可以清楚看出湖口臺地北緣之斷層崖地形。根據震測資料顯示，在湖口臺地北緣之陡立地臺下方 250 公尺深處之地層為水平之層態，由震波記錄之推求，傾角急遽變化各點之連線平行於地表之斷層（湯振輝，1963b），故可推論此斷層之存在。又根據古兆禎（1963）和柏尼刺（1977）之研究指出湖口斷層具有右移的水平錯動分量並推斷為一活動斷層。



資料來源：中央地調所-坡地環境地質資料庫查詢系統。

圖 4-2 本計畫區環境敏感地質示意圖



資料來源：中央地調所-新竹圖幅（1988 年出版）。

圖 4-3 本計畫區鄰近地區區域地質示意圖

(三)鑽探分析

為瞭解計畫區土壤及地層特性，100 年 8 月於計畫區內配置 3 孔鑽探孔位，深度各為 20 公尺，鑽探總深度合計共 60 公尺。且為實際瞭解計畫區地層之分布狀況，本鑽探工程係採用旋轉式鑽探工法施作，並進行土壤及岩心的連續取樣，同時針對土層進行標準貫入試驗（N 值）及劈管取樣，進行各項試驗，以求得試驗參數供規劃設計參考。依鑽探結果可分為下列三層，詳圖 4-4 所示，說明如后：

1. 紅土層

紅土層以細砂、粉土及黏土為主，土層厚度約 4.0~6.3 公尺不等，依鑽探現場施作之標準貫入試驗，其 N 值介於 7~100 之間，依經驗公式 $qa=0.88N$ ，得其承载力為 6.16~88.0 公噸/平方公尺。

2. 卵礫石層

紅土層下方為卵礫石層，以黃棕色細砂粉土夾雜礫石，礫石粒徑約 3~30 公分不等，其中以 5~10 公分者居多，礫石間充填細砂粉土，呈緊密狀態，屬高承载力地層，但若礫石處於地下水位面之下，或遭受雨水直接沖刷，開挖時則需特別注意其穩定性。依鑽探現場施作之標準貫入試驗，其 N 值大於 100，表示其具有極佳之承载力。

3. 砂岩層

以黃棕色至灰色砂岩為主，灰色區段較黃棕色區段膠結緊密，由於本計畫區地形平坦，因此岩層呈穩定狀態，無順向坡滑動之疑慮。

(四)坡度分析

本計畫區範圍內全區坡度均在二級坡以下，且非屬山坡地範圍內，詳表 4-1 及圖 4-5 所示。

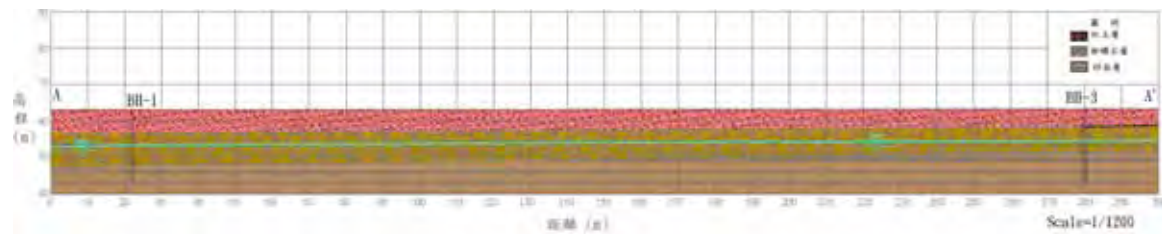
表 4-1 本計畫區坡度分析表

坡度		面積（公頃）	百分比（%）
一級坡	$0\% \leq S1 < 5\%$	6.2754	79.66
二級坡	$5\% \leq S2 < 15\%$	1.6027	20.34
合計		7.8781	100.00

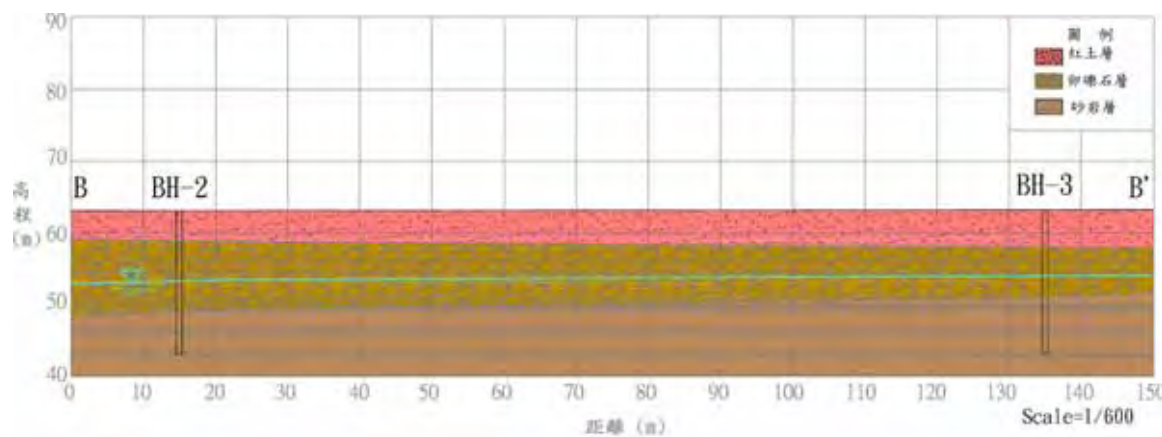
資料來源：本計畫整理。



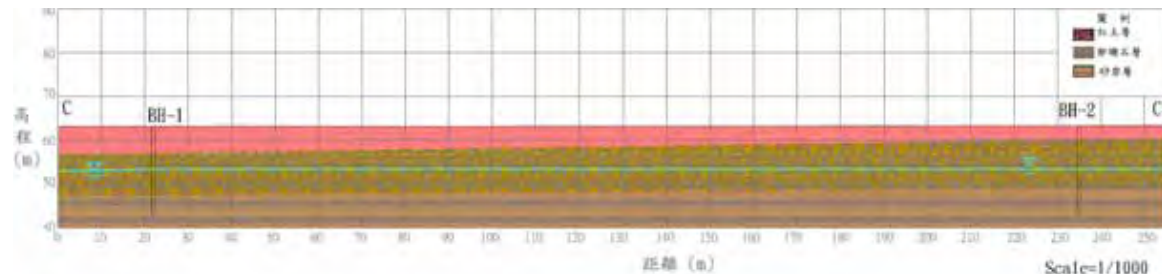
本計畫區地質及剖面位置圖



A-A'地層剖面圖



B-B'地層剖面圖



C-C'地層剖面圖

圖4-4 本計畫地層剖面示意圖



資料來源：本計畫整理。

圖 4-5 本計畫區坡度分析示意圖

二、氣候

(一)降雨量

本計畫區屬降雨適中之地區，近 20 年來平均年降雨量為 1718.1 公厘，平均降雨日數為 115.5 天，平均降雨量以 6 月最高。受季風及颱風影響，雨量多集中於 2 月至 9 月，每年 10 月至翌年 1 月份則為乾旱季。

(二)氣溫與濕度

1. 氣溫

本計畫區屬亞熱帶海洋性氣候，全年氣候溫和，近 20 年來年平均溫度約 22.6℃，以 6 月至 9 月之平均氣溫較高 (27.1℃~29.0℃)。平均月最高溫在 7 月 (29.0℃)，最低溫在 1 月 (15.5℃)。

2. 濕度

本計畫區近 20 年之年平均相對濕度為 77.2%，其中以 2 月份之 80.4% 最高，10 月份之 74.3% 最低。

(三)風向與風速

本計畫區氣候深受東北季風及西南季風之影響，東北季風盛行於每年 9 月至翌年 4、5 月，每月平均風速在 2.0 公尺/秒至 3.8 公尺/秒，20 年來全年平均風速為 2.8 公尺/秒。每年風向除 6~8 月間為西南季風外，其餘月份均為東北季風。

(四)日照、蒸發及氣壓

1. 日照

本計畫區日照時數在 12 至 4 月份較低，平均約為每月 92.5~138.1 小時，5 至 11 月份較高，平均為每月 149.5 至 236.6 小時。

2. 氣壓及蒸發量

本計畫區近 20 年來平均氣壓為 1,009.9mb，而以 1 月及 12 月份之氣壓最高，8 月份最低。年平均蒸發量為 113.89mm，其中以 7 月份蒸發量最大，2 月份最小。

表 4-2 新竹測站近 20 年平均氣象統計表

月份	降水量 (mm)	降水 日數 (日)	平均 氣溫 (°C)	相對 溼度 (%)	盛行 風向	平均風速 (m/sec)	日照 時數 (hr)	平均 氣壓 (mb)	蒸發量 (mm)
1 月	64.5	9.6	15.5	78.1	NE	3.4	105.3	1,016.9	66.36
2 月	142.1	11.6	15.9	80.4	NE	3.2	92.5	1,015.6	59.30
3 月	168.1	13.7	17.9	80.2	NE	2.7	97.4	1,013.3	76.18
4 月	164.1	12.9	21.7	79.6	NE	2.3	105.2	1,010.1	95.83
5 月	232.8	11.3	24.9	78.0	NE	2.0	149.5	1,006.4	128.01
6 月	261.1	10.8	27.4	77.6	SW	2.2	177.0	1,004.0	154.58
7 月	141.0	8.3	29.0	75.5	SW	2.1	236.6	1,003.0	180.24
8 月	182.4	10.5	28.7	76.5	SW	2.0	210.2	1,002.7	152.71
9 月	214.2	8.8	27.1	75.1	NE	2.6	196.0	1,005.5	138.97
10 月	62.0	5.3	24.2	74.3	NE	3.7	191.1	1,010.5	135.93
11 月	38.1	5.8	21.2	75.1	NE	3.7	151.9	1,013.8	96.31
12 月	47.7	6.9	17.7	75.5	NE	3.8	138.1	1,016.6	82.36
平均	143.2	9.6	22.6	77.2	NE	2.8	154.2	1,009.9	113.89
總計	1,718.1	115.5	—	—	—	—	1,850.8	—	1,366.78

資料來源：中央氣象局及新竹測站 81~99 年氣候資料統計。

三、水文

(一)現況排水

本計畫區屬新豐溪流域，新豐溪流域共含主流及七條支流，主流段自河口至崁頭與德盛兩支流匯流處，流長約 4 公里，集水面積為約 718 公頃，7 條支流分別為坑子口支線、茄苳溪（上坑排水）、青埔支線、中崙溪、波羅汶溪、崁頭溪、德盛溪，新豐溪流域示意詳圖 4-6 所示。

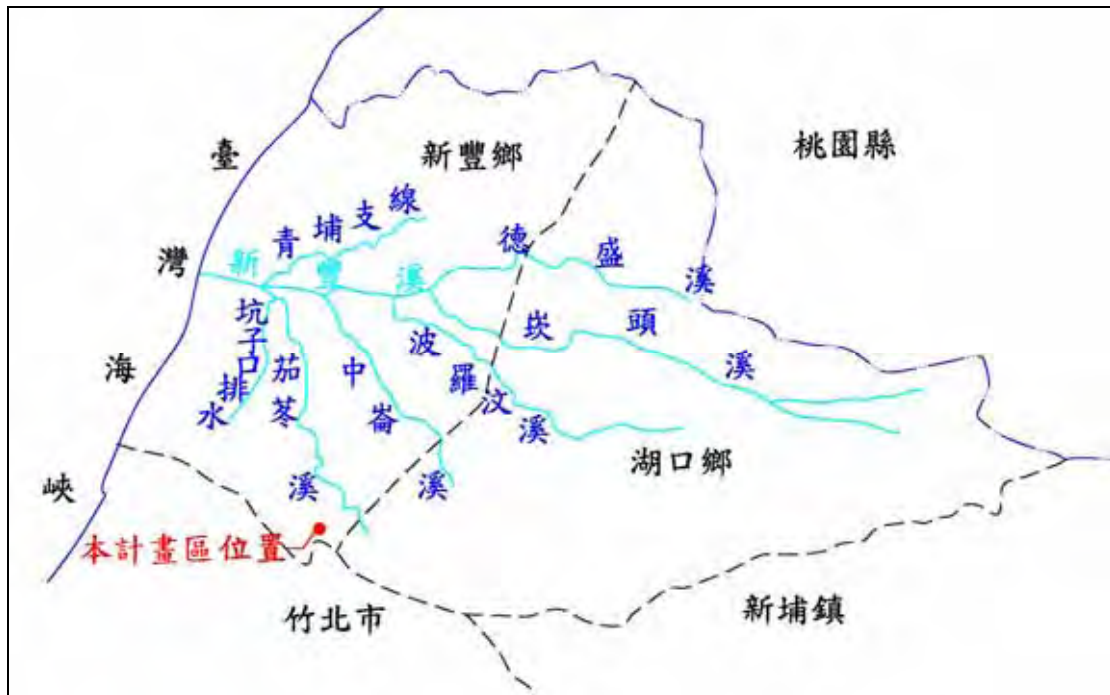


圖 4-6 新豐溪流域示意圖

本計畫區位於新豐鄉康樂路一段西南側，屬新豐溪支流茄苳溪（上坑排水）之南排水分區，計畫區逕流由康樂路一段之路側排水溝向西北流至康樂路一段 200 巷排入排水幹線，排水幹線路徑由康樂路一段 200 巷→道化街→尚仁街→泰安街→茄苳溪。本計畫區集水區面積約 9.5 公頃，環境水系詳圖 4-7 所示。

(二)灌溉溝渠

本計畫區內原有二條灌溉溝渠，目前均無使用且已荒廢，位置及現況照片詳圖 4-8 所示。

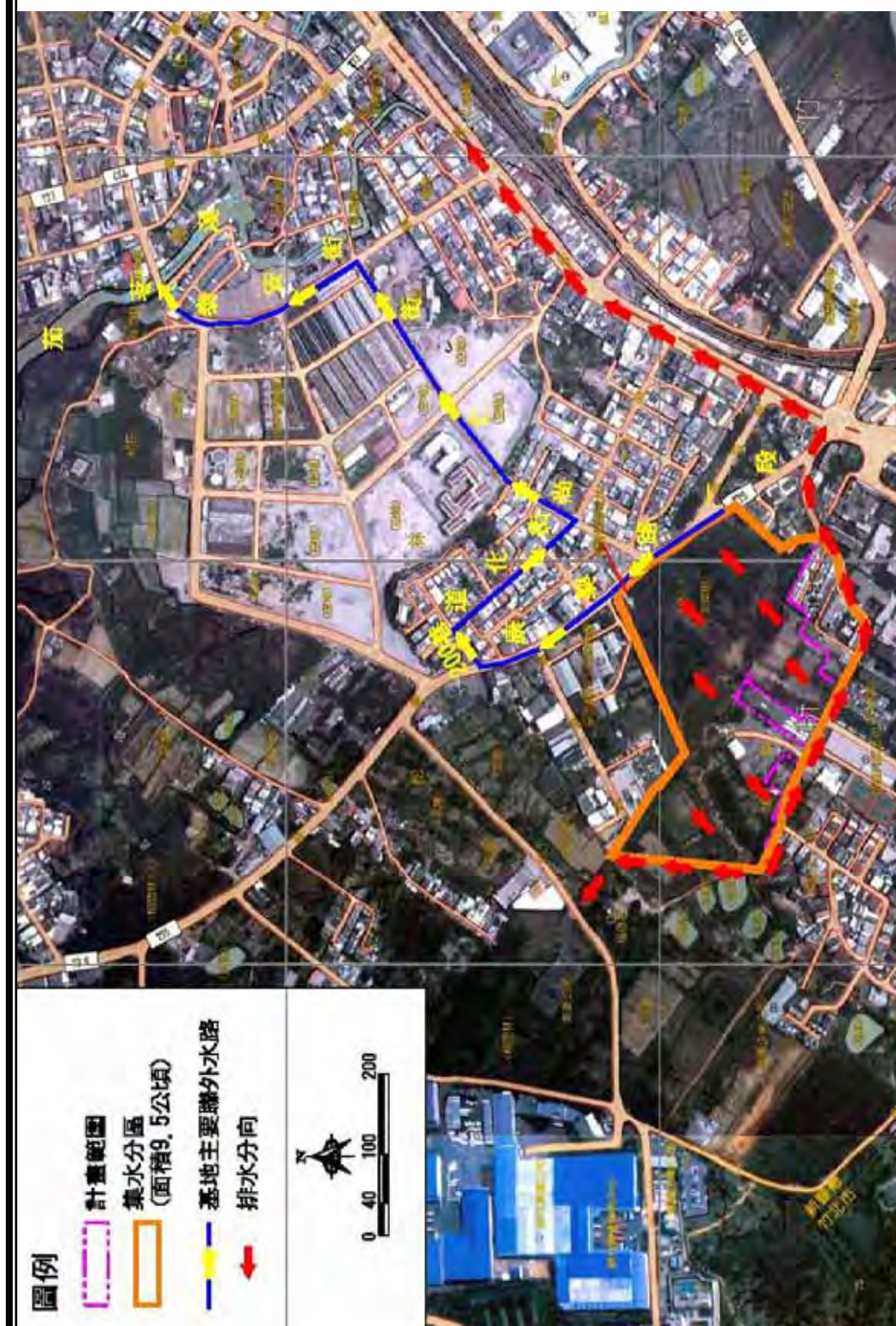
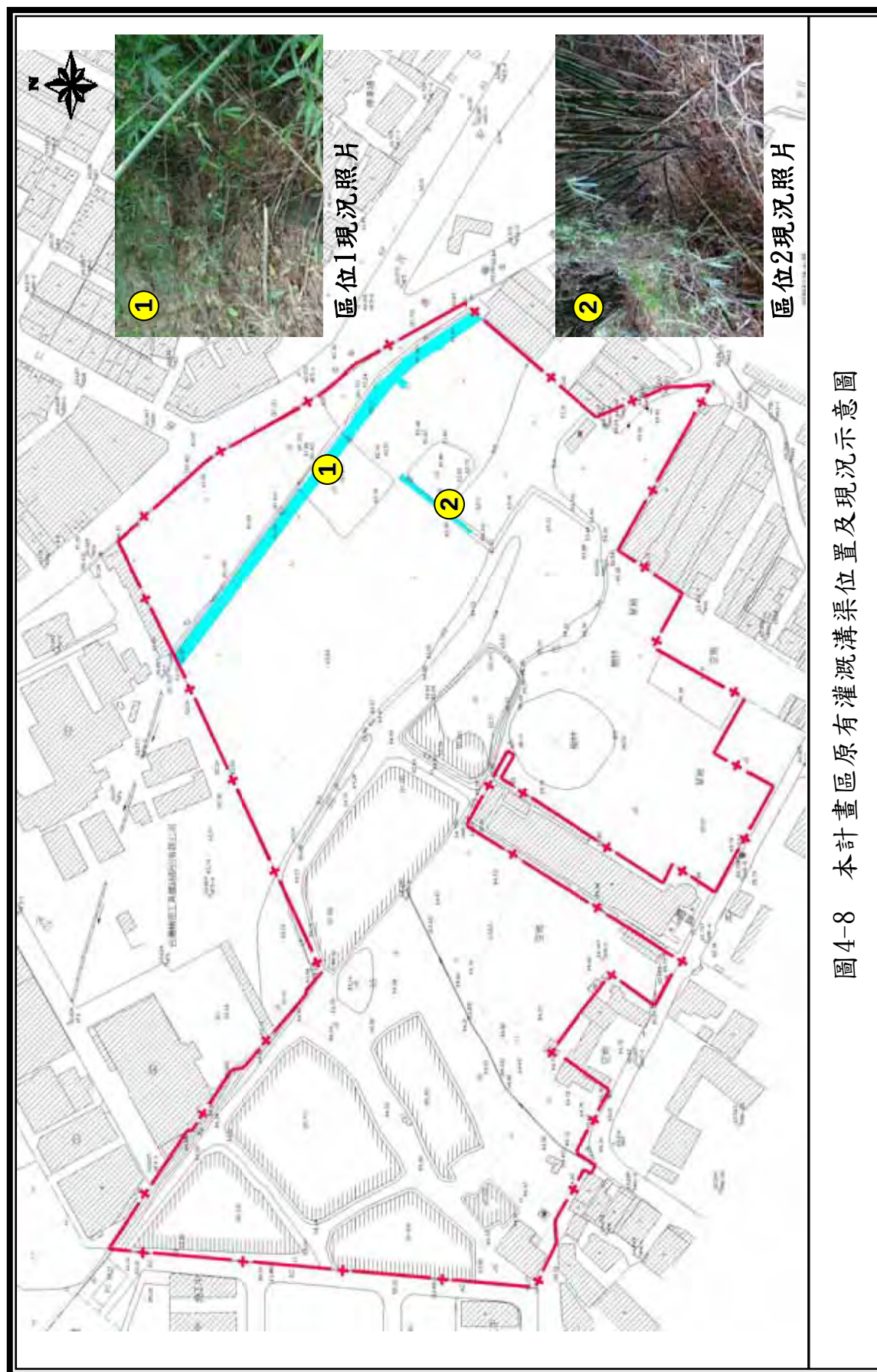


圖4-7 本計畫區環境水系示意圖



(三)淹水潛勢

查詢經濟部水利署防災資訊服務網，本計畫區於 600mm 累積雨量時並未位於淹水區域，查詢結果截錄如圖 4-9 所示，其中藍色區位域為淹水潛勢範圍。



資料來源：經濟部水利署防災資訊服務網。

圖 4-9 本計畫區淹水潛勢查詢示意圖

(四)水文分析

1. 年平均降雨量

依交通部中央氣象局新竹測站 81 年至 99 年之平均年雨量約 1718.1mm 資料作為規劃依據，平均雨量詳表 4-3 所示。

表 4-3 新竹站年平均雨量統計表

年平均雨量統計 (mm)						年雨量 (mm)
1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	
64.5	142.1	168.1	164.1	232.8	261.1	1,718.1
7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	
141.0	182.4	214.2	62.0	38.1	47.7	

註：統計期間為 81 年至 99 年。

資料來源：交通部中央氣象局。

2. 降雨強度公式之研選

依「水土保持技術規範」第 16 條降雨強之推估，得參照無因次降雨強度公式，其公式如下：

$$\frac{I_t^T}{I_{60}^{25}} = (G + H + \log T) \times \frac{A}{(t + B)^c} \dots\dots\dots(1)$$

$$I_{60}^{25} = \left(\frac{P}{25.29 + 0.094P} \right)^2 \dots\dots\dots(2)$$

$$A = \left(\frac{P}{-189.96 + 0.31P} \right)^2 \dots\dots\dots(3)$$

$$B = 55 \dots\dots\dots(4)$$

$$C = \left(\frac{P}{-381.71 + 1.45P} \right)^2 \dots\dots\dots(5)$$

$$G = \left(\frac{P}{42.89 + 1.33P} \right)^2 \dots\dots\dots(6)$$

$$H = \left(\frac{P}{-65.33 + 1.836P} \right)^2 \dots\dots\dots(7)$$

式中：

T = 重現期距(年)

t = 降雨延時或集流時間(分)

I_{60}^{25} = 重現期距 25 年，降雨延時 60 分鐘之降雨強度(mm/hr)

P = 年降雨量(mm)

A 、 B 、 C 、 G 、 H = 係數

水文資料以中央氣象局年平均年雨量資料作為規劃依據，其年平均降雨量為 1,718.1mm， A 、 B 、 C 、 G 、 H 等各項係數經計算如下：

$$A = 25.14160$$

$$B = 55$$

$$C = 0.66332$$

$$G = 0.54468$$

$$H = 0.30934$$

$$P = 1,718.1$$

依水土保持技術規範之降雨強度公式計算(逕流時間經計算為 5.07min):

$$I_{25} = 137.37 \text{ mm/hr}$$

$$I_{50} = 150.47 \text{ mm/hr}$$

$$I_{100} = 163.56 \text{ mm/hr}$$

3. 逕流係數

依據「水土保持技術規範」第 18 條，逕流係數 C 值之決定，分為開發整地區及無開發整地區兩大類；開發整地區又分為開發前、中、後三種情形。本計畫區開發中之 C 值以 1.0 計算，而開發前及開發後各項 C 值以現地林相、地表被覆、地形、地貌等因素決定。

本計畫區開發前逕流係數採用 0.75，而開發後土地逕流係數採用規範值之上限 1.00。

4. 估計集流時間 (Tc)

依水土保持技術規範第 19 條，集流時間係指逕流自集水區最遠一點到達一定地點所需時間，一般為流入時間與流下時間之和。計算公式如下：

$$t_c = t_1 + t_2$$

$$t_1 = \frac{l}{V}$$

其中，式中：

t_c = 集流時間(小時)

t_1 = 流入時間(雨水經地表由集水區邊界流至河道之時間)(保守計 $t_1 = 0$)

l = 漫地流流動長度

v = 漫地流流速(一般採用 $0.3 \sim 0.6 \text{ m/sec}$)

t_2 = 流下時間(雨水流經河道由上游至下游所需時間)

流下速度之估算，於人工整治後之規則河段，應根據各河斷面、坡度、粗糙係數、洪峰流量之大小，依曼寧公式計算；天然河段可採用下列芮哈 (Rziha) 經驗公式估算：

$$t_2 = L / W$$

芮哈 (Rziha) 公式：

$$W = 72 \left(\frac{H}{L} \right)^{0.6} \text{ km/hr}$$

$$t_2 = \text{流下時間(小時)}$$

$$W = \text{流下速度(公里/小時)}$$

$$H = \text{溪流縱斷面高程差(公里)}$$

$$L = \text{溪流長度(公里)}$$

人工河道段部分流長約 0.35 公里，高差 3 公尺 (0.003 公里)，則流下時間之計算如下：

$$\text{流速 } W = 72 \times \left(\frac{0.003}{0.35} \right)^{0.6} = 4.14 \text{ km/hr}$$

$$\text{流下時間 } t_2 = 0.35 / 4.14 = 0.0845 \text{ hr} = 5.07 \text{ min}$$

$$\text{集流時間 } t_c = t_1 + t_2 = 0 + 5.07 = 5.07 \text{ min}$$

5. 設計流量 (Q)

推求洪峰流量之方法頗多，一般均以合理化公式推導洪峰流量，合理化公式推估流量公式如次：

$$Q_p = \frac{1}{360} \times C \times I \times A$$

$$Q_p = \text{洪峰流量(cms)}$$

$$\text{式中： } C = \text{逕流係數}$$

$$I = \text{降雨強度(mm/hr)}$$

$$A = \text{集水面積(ha)}$$

6. 水力計算

分析採用曼寧公式進行檢算，曼寧公式如下：

$$Q = \frac{1}{n} A R^{2/3} S^{1/2}$$

$$Q = \text{流量(立方公尺/秒)}$$

$$n = \text{曼寧粗糙係數，列如表4-4}$$

$$\text{式中： } A = \text{通水斷面積(平方公尺)}$$

$$S = \text{能量坡度}$$

$$P = \text{濕週(公尺)}$$

表 4-4 曼寧粗糙係數表

溝內物質		n 值範圍	平均值
無內面工溝者	粘土質溝身整齊者	0.016-0.022	0.0200
	砂壤，粘壤土溝身整齊者	-	0.0200
	稀疏草生	0.035-0.045	0.0400
	全面密草生	0.040-0.060	0.0500
	雜有直徑 1-3 公分小石	-	0.0220
	雜有直徑 2-6 公分小石	-	0.0250
	平滑均勻岩質	0.030-0.035	0.0325
	不平滑岩質	0.035-0.045	0.0400
有內面工溝者	漿砌磚	0.012-0.017	0.0140
	漿砌石	0.017-0.030	0.0250
	乾砌石	0.025-0.035	0.0330
	有規則土底兩岸砌石	-	0.0250
	不規則土底兩岸砌石	0.023-0.035	0.0300
	純水泥漿平滑面	0.010-0.014	0.0120
	礫石底兩岸混凝土	0.015-0.025	0.0200

資料來源：水土保持技術規範。

7. 設計出水高

渠道設計出水高度詳表 4-5 所示。

表 4-5 渠道出水高設計表

設計水深（公分）	最小出水高度（公分）
H	0.25H 不得小於 20 公分

資料來源：公路排水設計規範。

四、土壤及地下水

（一）土壤

本計畫區土壤檢測採樣係採中空螺旋式土鑽，採樣點分佈於場址共 2 點。依土壤檢測結果，計畫區土壤各監測項目均無污染情形之地下水測值均符合管制標準，故應無遭受污染之虞。

（二）地下水

依地下水檢測結果（共 3 點），本計畫區地下水各監測項目均符合管制標準，故無遭受污染之虞。

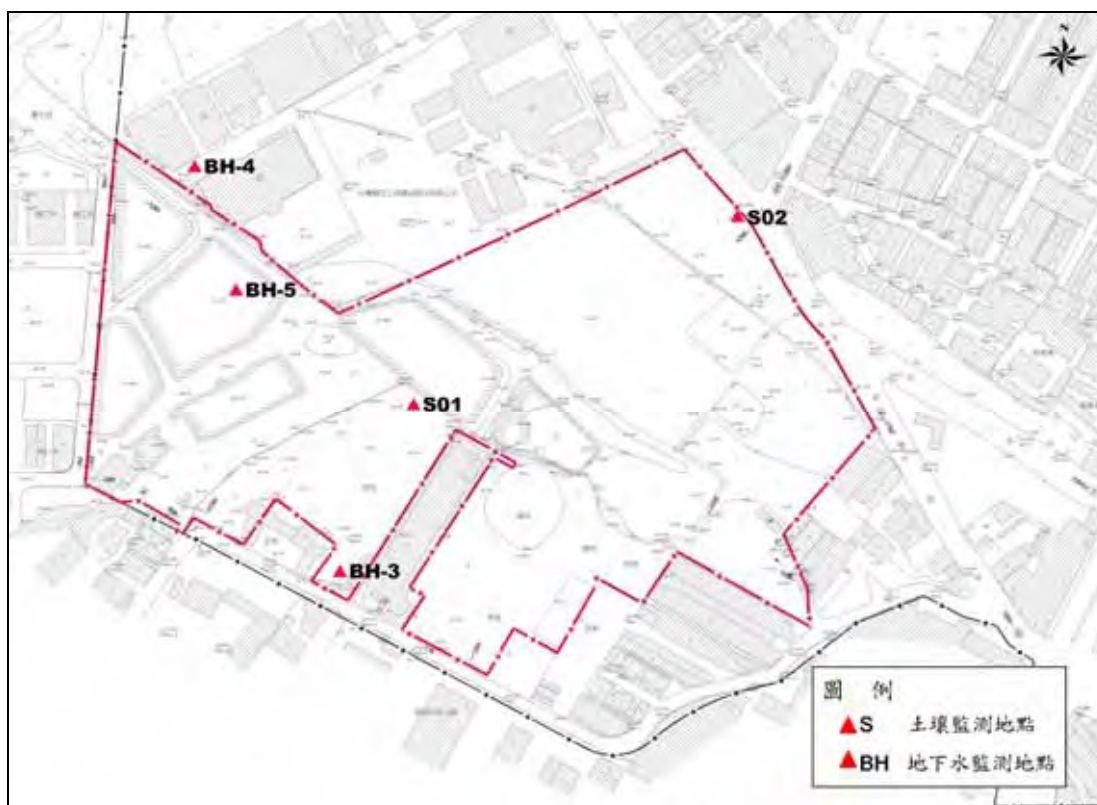


圖 4-10 本計畫區土壤及地下水檢測採樣位置示意圖

表 4-6 本計畫區土壤檢測結果分析

監測項目		監測地點及日期				土壤管制標準	備註
		S01 (表土)	S01 (裡土)	S02 (表土)	S02 (裡土)		
		X:248795 Y:2750898	X:248795 Y:2750898	X:248948 Y:2751036	X:248948 Y:2751036		
監測項目及單位		100.09.27	100.09.27	100.09.27	100.09.27		
鎘	mg/kg	N. D	N. D	N. D	N. D	20	MDL=0.076
鉻	mg/kg	59.200	66.600	32.700	33.100	250	
銅	mg/kg	14.900	14.600	18.700	28.700	400	
鎳	mg/kg	18.400	18.800	15.200	25.800	200	
鉛	mg/kg	19.200	19.400	30.400	31.300	2,000	
鋅	mg/kg	87.500	91.300	58.500	61.200	2,000	
汞	mg/kg	<0.109	<0.109	<0.109	<0.109	20	QDL=0.109
砷	mg/kg	11.800	13.500	5.840	6.660	60	
酸鹼值	-	4.600	4.600	5.400	5.300	-	

資料來源：本計畫自行委託調查。

表 4-7 本計畫區地下水檢測結果分析表

監測項目		監測地點及日期			地下水污染 管制標準
		BH-3	BH-4	BH-5	
		X : 248765 Y : 2750815	X : 248584 Y : 2751076	X : 248617 Y : 2750986	
		100.10.16	100.10.16	100.10.16	
氫離子濃度指數	無單位	6.000	5.800	6.100	—
水溫	℃	23.200	23.400	23.500	—
導電度	μmho/cm	305	200	318	—
水位	m	—	—	—	—
懸浮固體	mg/L	7.900	1.000	2.400	—
硫酸鹽	mg/L	14.900	85.500	20.500	—
氯鹽	mg/L	33.700	17.100	56.600	—
氨氮	mg/L	0.050	0.050	0.200	—
硝酸鹽氮	mg/L	2.580	1.750	1.830	100
鐵	mg/L	0.750	0.190	<0.070	—
錳	mg/L	<0.015	<0.015	0.030	—
總有機碳	mg/L	0.200	0.800	4.200	—
大腸桿菌群	CFU/100mL	10	<10	2.3×10 ³	—
總菌落數	CFU/mL	6.0×10 ³	3.1×10 ²	8.8×10 ⁵	—

資料來源：本計畫自行委託調查。

五、災害史

(一) 颱風

新竹縣非位於為颱風主要路徑上，且因中央山脈阻隔，對多數颱風有減弱效果，爰此，新豐地區之風災以淹水及農漁業損失為主，整體災情普遍並不嚴重。本計畫區因地勢較高，無明顯淹水災情之歷史記錄。

(二) 土石流災害

根據行政院農業委員會水土保持局土石流潛勢溪流統計資料顯示，新竹縣土石流潛勢溪流共 71 條，惟本計畫區所在之新豐鄉並無土石流潛勢溪流，且歷年來重大之土石流災害並未發生在新豐鄉，顯示本計畫區並無土石流災害之影響。

鄉鎮	件數
五峰鄉	14
北埔鄉	2
尖石鄉	22
竹東鎮	2
芎林鄉	4
峨眉鄉	3
新埔鎮	1
橫山鄉	8
關西鎮	15
新竹縣合計	71



資料來源：行政院農業委員會水土保持局土石流防災資訊網。

圖 4-11 新竹縣土石流潛勢溪流統計圖

(三)地震災害

臺灣位在環太平洋地震帶上，歐亞大陸板塊與菲律賓海板塊在花東縱谷碰撞，因此地震頻繁。新竹縣位於臺灣地震帶的東部地震帶及琉臺地震帶上，目前僅新竹、臺中大地震（民國 26 年）、九二一集集大地震（民國 88 年）、三三一大地震（民國 91 年）造成較嚴重的災情，惟本計畫區並未有災情產生。

貳、環境敏感區分析

依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」及「開發行為環境影響評估作業準則」等相關規定函詢各主管機關查詢結果綜整如后表，本計畫區之環境敏感區位及特定目的區位限制僅自預定放流口以下 20 公里內有農田水利會之灌溉用水取水口之環境敏感區位。本計畫考量區域污水對該承受水體茄苳溪河川水體水質涵容能力之影響，為降低對河川的環境負荷，將依下水道法規劃設置專用下水道系統，且採用雨污水分流設計，並依「新竹縣新豐鄉污水下水道系統計畫」，預留銜接污水下水道系統管線，屆時本計畫區污水可逕行納管；若期程無法配合，短期方案將採統一收集計畫區內生活污水經污水處理設施處理後始排入新豐鄉之雨水下水道系統。

表 4-8 都市計畫農業區變更限制檢核表

相關法規之規定	是 未知 否	相關證明資料及文件	備註
一、依水利法及臺灣省水庫蓄水使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍	☐ ☐ ☒	內政部營建署城鄉發展分署 100 年 8 月 23 日城海字第 1000007171 號函	1. 水利法。 2. 依經濟部水利署 100 年 1 月 27 日經水事字第 10031000750 號函，本計畫區非位於水庫集水區所屬鄉鎮市區。
二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區	☐ ☐ ☒	經濟部水利署 100 年 9 月 5 日經水工字第 10051191840 號函	1. 水利法。 2. 依非都市土地變更編定執行要點附錄一第四點，本計畫區非位於基隆市及新北市，得免予查詢。
三、依水利法劃設之河道或行水區	☐ ☐ ☒ ☐ ☐ ☒ ☐ ☐ ☒	經濟部水利署 100 年 9 月 5 日經水工字第 10051191840 號函 新竹縣政府工務處 100 年 9 月 14 日府工河字第 1000124958 號函 新竹縣政府工務處 100 年 9 月 15 日府工建字第 1000125064 號函	水利法。
四、依文化資產保存法劃定之古蹟保存區	☐ ☐ ☒	新竹縣政府文化局 100 年 8 月 23 日文資字第 1000002582A 號函	
五、依文化資產保存法指定之生態保育區、自然保留區	☐ ☐ ☒	新竹縣政府文化局 100 年 8 月 23 日文資字第 1000002582A 號函	
六、依野生動物保育法之野生動物保護區	☐ ☐ ☒	新竹縣政府農業處 100 年 9 月 19 日府農森字第 1000126236 號函	
七、依國家安全法施行細則劃定公告之下列地區： (一)海岸管制區之禁建區 (二)山地管制區之禁建區	☐ ☐ ☒	行政院海岸巡防署海岸巡防總局北部地區巡防局 100 年 8 月 23 日北局巡字第 1000011857 號函	

相關法規之規定	是 未知 否	相關證明資料及文件	備註
(三)重要軍事設施管制區之禁建區	☐ ☐ ☒	新竹縣政府警察局 100 年 8 月 16 日竹縣警保字第 1000016164 號函	
	☐ ☐ ☒	第三作戰區指揮部 100 年 11 月 3 日陸六軍作字第 1000013002 號函	
八、依電信法及衛星微波通信放射電波範圍禁止及限制建築辦法劃定之禁止建築地區	☐ ☐ ☒	國家通訊傳播委員會 100 年 9 月 8 日通傳資字第 10000431300 號函	1.「衛星及微波通信放射電波範圍禁止及限制建築辦法」業於 89 年 10 月 23 日經交通部交郵發字第 8956 號函及內政部內營字第 8984693 號令會銜發布廢止。 2. 非位於電信法第 34 條第 1 項規定實施禁限建之範圍內。
九、位屬依民用航空法及航空站、飛行場、助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法劃定之禁止建築地區	☐ ☐ ☒	交通部民用航空局 100 年 8 月 19 日系統字第 1000025366 號函	若地上物興建高度 60 公尺以上，應提供開發基地之經緯度、高程及建物高度評估。
十、依公路法及公路兩側公私有建物廣告物禁建限建辦法劃定之禁建地區	☐ ☐ ☒	交通部臺灣區國道高速公路局北區工程處 100 年 8 月 30 日北工中字第 1006010084 號函	非屬高速公路兩側禁建範圍及禁止設置樹立廣告範圍。
	☐ ☐ ☒	交通部公路總局第一區養護工程處新竹工務段 100 年 9 月 23 日一工竹字第 1000004162 號函	本計畫區臨接臺 1 省道 64K-69K 路段。
十一、依大眾捷運法及大眾捷運系統兩側公私有建築物與廣告物禁止及限制建築辦法劃定之禁建地區	☐ ☐ ☒	新竹縣政府工務處 100 年 8 月 29 日府工建字第 1000113353A 號函	1. 新竹境內無辦理大眾捷運系統規劃或興建等相關計畫。 2. 竹竹苗輕軌捷運系統目前無公告劃定禁限建地區。
十二、依原子能法施行細則劃定之禁建區	☐ ☐ ☒	-	本計畫區非位於新北市及屏東縣範圍內，故無左列限制區。
十三、依行政院核定之臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區	☐ ☐ ☒	內政部營建署城鄉發展分署 100 年 8 月 23 日城海字第 1000007171 號函	
十四、其他	☐ ☐ ☒	-	1. 如前列各項查詢。 2. 經內政部營建署環境敏感地查詢系統確認本計畫區尚無其他環境敏感區或特定區。

註：參據「都市計畫農業區變更使用審議規範」函詢各主管機關；本計畫整理。

表 4-9 環境敏感區位及特定目的區位限制調查表

開發區位		是 未知 否	相關證明資料及文件	備註
1	是否位於「台灣沿海自然環境保護計畫」核定公告之「自然保護區」或「一般保護區」？	☐ ☐ ☒	內政部營建署城鄉發展分署 100 年 8 月 23 日城海字第 1000007171 號函	依台灣沿海地區自然環境保護計畫。
2	是否位於國家重要濕地？	☐ ☐ ☒	內政部營建署城鄉發展分署 100 年 8 月 23 日城海字第 1000007171 號函	
3	是否位於河口、海岸潟湖、紅樹林沼澤、草澤、沙丘、沙洲、珊瑚礁或其他濕地？	☐ ☐ ☒	新竹縣政府農業處 100 年 9 月 19 日府農森字第 1000126236 號函	非位於河口、海岸地區，應無左列項目之虞。
4	是否位於自來水水質水量保護區？	☐ ☐ ☒	經濟部水利署 100 年 9 月 5 日經水工字第 10051191840 號函	自來水法。
		☐ ☐ ☒	台灣自來水股份有限公司第三區管理處 100 年 8 月 18 日台水三操字第 10000108600 號函	非位於新竹縣頭前溪水系自來水水質水量保護區範圍內。
5	是否位於飲用水水源水質水量保護區或飲用水取水口一定距離？	☐ ☐ ☒	新竹縣政府環境保護局 100 年 8 月 23 日環發字第 1000016725 號函	飲用水管理條例。
6	排放廢(污)水之承受水體，自放流口以下至出海口前之整體流域範圍內是否有取用地面水之自來水取水口，或事業廢水預定排入河川，自預定放流口以下二十公里內是否有農田水利會之灌溉用水取水口？	☐ ☐ ☒	台灣自來水股份有限公司第三區管理處 100 年 8 月 18 日台水三操字第 10000108600 號函	
		☒ ☐ ☐	臺灣省桃園農田水利會 100 年 8 月 30 日桃農水管字第 1000009255 號函	經查桃園農田水利會(湖口、新屋工作站)共有 9 處攔河堰引灌茄苳溪。
		☒ ☐ ☐	臺灣省石門農田水利會 100 年 9 月 5 日石農管字第 1000009075 號函	經查計畫區內有石門農田水利會(湖口工作站)山崎分渠流經，自預定放流口以下 20 公里內有攔河堰乙座。
		☒ ☐ ☐	臺灣省石門農田水利會 101 年 3 月 19 日石農管字第 1010002586 號函	原則應保留渠道現況以維水路上接下承。若需改道或其他變更事宜，請提送工程細部設計圖予本會審查並召開相關說明會辦理。
7	是否位於水庫集水區、蓄水範圍或興建中水庫計畫區？	☐ ☐ ☒	內政部營建署城鄉發展分署 100 年 8 月 23 日城海字第 1000007171 號函	1. 水利法。 2. 依經濟部水利署 100 年 1 月 27 日經水事字第 10031000750 號函，本計畫區非位於水庫集水區所屬鄉鎮市區。
8	是否位於特定水土保持區？	☐ ☐ ☒	新竹縣政府農業處 100 年 9 月 16 日府農保字第 1000126067 號函	水土保持法。
9	是否位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境？	☐ ☐ ☒	行政院農業委員會林務局 100 年 9 月 20 日林企字第 1001619017 號函	野生動物保育法。

開發區位		是 未知 否	相關證明資料及文件	備註
		☐ ☐ ☒	新竹縣政府農業處100年9月19日府農森字第1000126236號函	
10	是否位於獵捕區、垂釣區？	☐ ☐ ☒	行政院農業委員會林務局100年9月20日林企字第1001619017號函	野生動物保育法。
11	是否有保育類野生動物或珍貴稀有之植物、動物？	☐ ☐ ☒	行政院農業委員會林務局100年9月20日林企字第1001619017號函	野生動物保育法及文化資產保存法。
12	是否位於文化資產保存法第三條所稱之文化資產(含水下文化資產)所在地或保存區或鄰接地？	☐ ☐ ☒	新竹縣政府文化局100年8月23日文資字第1000002582A號函	文化資產保存法。
13	是否位於國家公園、國家風景區或其他風景特定區？	☐ ☐ ☒	內政部營建署城鄉發展分署100年8月23日城海字第1000007171號函	國家公園法、發展觀光條例、風景特定區管理規則。
		☐ ☐ ☒	交通部觀光局100年8月18日觀技字第1000027488號函	
		☐ ☐ ☒	新竹縣政府交通旅遊處100年8月17日府交工字第1000111680號函	
14	是否有獨特珍貴之地理景觀？	☐ ☐ ☒	交通部觀光局100年8月18日觀技字第1000027488號函	
		☐ ☐ ☒	新竹縣政府交通旅遊處100年8月17日府交工字第1000111680號函	
		☐ ☐ ☒	新竹縣政府文化局100年8月23日文資字第1000002582A號函	
		☐ ☐ ☒	新竹縣政府農業處100年9月19日府農森字第1000126236號函	
15	是否位於保安林地、國有林、國有林自然保護區或森林遊樂區？	☐ ☐ ☒	行政院農業委員會林務局100年9月20日林企字第1001619017號函	森林法。
16	是否位於取得礦業權登記之礦區(場)或地下礦坑分布地區？	☐ ☐ ☒	經濟部礦務局100年8月17日礦局行一字第10000109240號函	礦業法。
17	是否位於水產動植物繁殖保育區、漁業權區、人工魚礁網具類禁魚區或其他漁業重要使用區域？	☐ ☐ ☒	行政院農業委員會漁業署100年8月19日漁二字第1001249177號函	
		☐ ☐ ☒	新竹縣政府農業處100年9月19日府農牧字第1000126239號函	
18	是否位於河川區域、地下水管制區、洪水平原管制區、水道治理計畫用地或排水設施範圍？	☐ ☐ ☒	經濟部水利署100年9月5日經水工字第10051191840號函	水利法。

開發區位		是 未知 否	相關證明資料及文件	備註
		☐ ☐ ☒	新竹縣政府工務處100年9月14日府工河字第1000124958號函	
		☐ ☐ ☒	新竹縣政府工務處100年9月15日府工建字第1000125064號函	
19	是否位於地質構造不穩定區(活動斷層、地質災害區)或河岸、海岸侵蝕地帶?	☐ ☐ ☒	經濟部中央地質調查所100年8月18日經地資字第10000048880號函	本計畫經委託專業技師評估，非位於地質構造不穩定區或河岸、海岸侵蝕地帶，詳附錄三。
20	是否位於空氣污染三級防制區?	☐ ☐ ☒	新竹縣政府環境保護局100年8月23日環發字第1000016725號函	1. 依空氣污染防治法。 2. 經查位屬空氣污染二級防制區(SO ₂ 、NO ₂ 、O ₃ 、CO、PM ₁₀)。
21	是否位於第一、二類噪音管制區?	☐ ☐ ☒	新竹縣政府環境保護局100年8月23日環發字第1000016725號函	1. 依噪音管制法 2. 經查新豐鄉松柏村位於第三類噪音管制區。
22	是否位於水污染管制區?	☐ ☐ ☒	新竹縣政府環境保護局100年8月23日環發字第1000016725號函	水污染防治法。
23	是否位於海岸、山地、重要軍事管制區、要塞堡壘地帶、軍事飛航管制區或影響四周之軍事雷達、通訊、通信或放射電波等設施之運作?	☐ ☐ ☒	行政院海岸巡防署海岸巡防總局北部地區巡防局100年8月23日北局巡字第1000011857號函	1. 海岸、山地及重要軍事管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定。 2. 要塞堡壘地帶法。 3. 國安法暨其施行細則。
		☐ ☐ ☒	新竹縣政府警察局100年8月16日竹縣警保字第1000016164號函	
		☐ ☐ ☒	第三作戰區指揮部100年11月3日陸六軍作字第1000013002號函	
24	是否位於已劃設限制發展地區(不可開發區及條件發展區)	☐ ☐ ☒	1. 內政部營建署城鄉發展分署100年8月23日城海字第1000007171號函 2. 行政院農業委員會水土保持局100年8月17日水保防字第1001821652號函。	1. 區域計畫。 2. 國土綜合開發計畫。 3. 變更臺灣北、中、南、東部區域計畫(第一次通盤檢討) 4. 新豐鄉境內無土石流潛勢溪流。
25	是否位於飛航管制區?	☐ ☐ ☒	交通部民用航空局100年8月19日系統字第1000025366號函	1. 航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法。 2. 若地上物興建高度60公尺以上，應提供開發基地之經緯度、高程及建物高度評估。
26	是否位於山坡地或原住民保留地?	☐ ☐ ☒	新竹縣政府農業處100年9月16日府農保字第1000126067號函	水土保持法及原住民保留地開發管理辦法。
		☐ ☐ ☒	新竹縣政府原住民族行政處100年8月17日府原經字第1000096638號函	

開發區位		是 未知 否	相關證明資料及文件	備註
27	開發基地面積是否百分之五十以上位於百分之四十坡度以上？	☐ ☐ ☒	-	本計畫區地形平坦，坡度皆屬二級坡以下地區。
28	是否位於森林區或林業用地？	☐ ☐ ☒	內政部營建署城鄉發展分署 100 年 8 月 23 日城海字第 1000007171 號函	區域計畫法施行細則。
29	是否位於特定農業區、山坡地保育區、古蹟保存用地、生態保護用地或國土保安用地？	☐ ☐ ☒ ☐ ☐ ☒	新竹縣政府農業處府農保字第 1000126067 號函 新竹縣政府文化局 100 年 8 月 23 日文資字第 1000002582A 號函	區域計畫法施行細則。
30	是否位於特定農業區經辦竣農地重劃之農業用地？	☐ ☐ ☒	新竹縣政府地政處 100 年 8 月 17 日府地劃字第 1000112273 號函	
31	是否位於都市計畫之保護區？	☐ ☐ ☒	本計畫區非位於都市計畫之保護區	都市計畫法。
32	是否位於核子設施周圍之禁建區及低密度人口區？	☐ ☐ ☒	-	本計畫區非位於新北市及屏東縣範圍內，故無左列限制區。
33	是否位於海拔高度一千五百公尺以上？	☐ ☐ ☒	-	本計畫區之高程約 60~70 公尺。
34	是否有其他環境敏感區或特定區？	☐ ☐ ☒	-	1. 如前列各項查詢。 2. 經內政部營建署環境敏感地查詢系統確認本計畫區尚無其他環境敏感區或特定區。

註：參據「開發行為環境影響評估作業準則（100.10.07）附件二、環境敏感區位及特定目的區位限制調查表」函詢各主管機關；本計畫整理。

參、社會經濟環境分析

一、人口發展現況

新豐（山崎地區）都市計畫區位於新竹縣新豐鄉及部分湖口鄉範圍，原包括松林村、員山村、重興村及湖口鄉鳳山村；經 98 年 2 月辦理行政區域調整後，該都市計畫範圍內之村別包括松林村、忠孝村、松柏村、山崎村、崎頂村及湖口鄉鳳山村。經各村戶籍人口統計及既有建成區人口分布統計，彙整新豐（山崎地區）都市計畫區近 15 年人口發展現況（詳表 4-10）。該都市計畫區人口數自民國 85 年至 99 年由 11,516 人成長至 16,483 人，15 年間平均每年人口成長數為 368 人，平均年成長率為 27.67‰，高於全鄉人口成長率，且 15 年間新豐（山崎地區）都市計畫區人口數佔全鄉人口總數比例從 27.17% 提升至 30.93%，呈現人口朝向該都市計畫區集中化趨勢。

表 4-10 新豐（山崎地區）都市計畫區人口成長概況統計表

年度 (民國)	新豐（山崎地區）都市計畫區				新豐鄉		
	人口數 (人)	人口 成長數 (人)	人口 成長率 (‰)	佔全鄉 百分比 (%)	人口數 (人)	人口 成長數 (人)	人口 成長率 (‰)
85	11,516	556	50.73	27.17	42,391	1,335	32.52
86	12,016	501	43.51	27.51	43,673	1,282	30.24
87	12,238	221	18.39	27.46	44,559	886	20.29
88	12,587	349	28.52	27.65	45,529	970	21.77
89	12,871	284	22.56	27.80	46,293	764	16.78
90	13,107	236	18.34	27.90	46,972	679	14.67
91	13,336	229	17.47	28.16	47,364	392	8.35
92	13,475	139	10.42	28.10	47,954	590	12.46
93	13,967	491	36.44	28.61	48,823	869	18.12
94	14,797	831	59.50	29.41	50,311	1,488	30.48
95	15,262	465	31.42	29.91	51,029	718	14.27
96	15,580	318	20.84	30.16	51,664	635	12.44
97	15,917	337	21.63	30.41	52,334	670	12.97
98	16,106	189	11.87	30.53	52,761	427	8.16
99	16,483	377	23.41	30.93	53,288	527	9.99
年平均	-	368	27.67	-	-	815	15.57

資料來源：新竹縣新豐鄉戶政事務所；本計畫整理。

二、工商及服務業發展現況

(一)場所單位經營概況

依 95 年工商及服務業普查總報告，新豐鄉年底工商及服務業場所單位數共 1,837 家，佔全縣總家數之 9.40%，於全縣各鄉鎮市中排名第 4；年底從業員工人數 12,641 人，佔全縣之 6.97%，排名第 5；全年生產總額共約 413 億元，佔全縣 5.88%，排名第 5。另湖口鄉年底從業員工業數佔全縣 31.66%；全年生產總額佔全縣 37.45%，為新竹縣工商及服務業比重最高地區。顯示由於新竹工業區之產業群聚，使得本鄉及湖口鄉成為新竹縣工商及服務業發展重點地區之一。

表 4-11 95 年新竹縣各鄉鎮市工商及服務業場所單位經營概況表

行政 區別	年底場所單位數			年底從業員工人數			全年生產總額		
	(家)	佔全縣 (%)	排名	(人)	佔全縣 (%)	排名	(千萬元)	佔全縣 (%)	排名
新竹縣合計	19,542	100.00	-	181,250	100.00	-	70,245	100.00	-
竹北市	6,281	32.14	1	48,264	26.63	2	13,186	18.77	3
竹東鎮	3,635	18.60	2	18,640	10.28	4	4,990	7.10	4
新埔鎮	1,131	5.79	5	5,359	2.96	6	1,390	1.98	7
關西鎮	898	4.60	6	4,357	2.40	8	1,440	2.05	6
湖口鄉	3,353	17.16	3	57,383	31.66	1	26,310	37.45	1
新豐鄉	1,837	9.40	4	12,641	6.97	5	4,128	5.88	5
芎林鄉	715	3.66	7	4,492	2.48	7	966	1.38	8
橫山鄉	447	2.29	9	1,769	0.98	9	554	0.79	9
北埔鄉	301	1.54	10	920	0.51	10	119	0.17	10
寶山鄉	472	2.42	8	26,075	14.39	3	16,986	24.18	2
峨眉鄉	147	0.75	12	523	0.29	11	74	0.11	11
尖石鄉	248	1.27	11	493	0.27	12	39	0.06	13
五峰鄉	77	0.38	13	334	0.18	13	63	0.09	12

資料來源：工商及服務業普查總報告，民國 95 年。

(二)工商及服務業行業概況

新豐鄉工業場所單位從業員工數共 8,789 人，佔新竹縣之 7.05%；商業及服務業場所單位從業員工數共 3,852 人，佔全縣之 6.80%。由於本鄉與湖口鄉地理區位相近，同屬新竹工業區就業範圍，若將兩者合併視為單一區域，則本區域工業場所單位從業員工數共 58,360 人，佔全縣之 46.83%，其中比重最高者為製造業，場所單位從業員工數共 55,810 人，佔全縣 49.22%；商業及服務業場所單位從業員工數共 11,664 人，佔全縣之 20.60%，其中佔全縣比重最高者為運輸及倉儲業，場所單位從業員工數共 898 人，佔全縣之

25.03%，詳表 4-12 所示。

新豐鄉工業場所單位全年生產總額共 36,462,272 千元，佔新竹縣之 5.96%；商業及服務業場所單位全年生產總額共 4,813,459 千元，佔全縣之 5.32%。同上，將本鄉與湖口鄉兩者合併視為單一區域，則本區域工業場所單位全年生產總額共 287,520,490 千元，佔全縣之 46.98%，其中比重最高者為製造業，場所單位全年生產總額共 279,176,862 千元，佔全縣 48.53%；商業及服務業場所單位全年生產總額共 16,856,943 千元，佔全縣之 18.63%，其中佔全縣比重最高者為運輸及倉儲業，場所單位全年生產總額共 1,668,601 千元，佔全縣之 28.74%，詳表 4-13 所示。

表 4-12 95 年工商及服務業場所單位經營概況－從業員工數

行業別		從業員工數					
		新竹縣	湖口鄉		新豐鄉		湖口鄉及新豐鄉
		(人)	(人)	佔全縣 (%)	(人)	佔全縣 (%)	(人) 佔全縣 (%)
總計		181,250	57,383	31.66	12,641	6.97	70,024 38.63
工業	工業合計	124,623	49,571	39.78	8,789	7.05	58,360 46.83
	礦業及土石採取業	360	(D)	(D)	0	0.00	(D) (D)
	製造業	113,387	47,683	42.05	8,127	7.17	55,810 49.22
	電力及燃氣供應業	315	(D)	(D)	0	0.00	(D) (D)
	用水供應及污染整治業	514	105	20.43	15	2.92	120 23.35
	營造業	10,047	1,766	17.58	647	6.44	2,413 24.02
商業及服務業	商業及服務業合計	56,627	7,812	13.80	3,852	6.80	11,664 20.60
	批發及零售業	24,994	3,960	15.84	1,739	6.96	5,699 22.80
	運輸及倉儲業	3,587	596	16.62	302	8.42	898 25.03
	住宿及餐飲業	5,153	593	11.51	414	8.03	1,007 19.54
	資訊及通訊傳播業	1,220	11	0.90	11	0.90	22 1.80
	金融及保險業、強制性社會安全	2,489	294	11.81	211	8.48	505 20.29
	不動產業	1,329	119	8.95	60	4.51	179 13.47
	專業、科學及技術服務業	2,755	75	2.72	69	2.50	144 5.23
	支援服務業	4,143	415	10.02	300	7.24	715 17.26
	教育服務業	1,072	103	9.61	158	14.74	261 24.35
	醫療保健及社會工作服務業	5,188	934	18.00	215	4.14	1,149 22.15
	藝術、娛樂及休閒服務業	2,012	281	13.97	198	9.84	479 23.81
	其他服務業	2,685	431	16.05	175	6.52	606 22.57

註：1. 教育服務業僅包括其他教育服務業中之短期補習班及汽車駕駛訓練班。

2. 金融及保險業包括強制性社會安全。

3. (D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

資料來源：工商及服務業普查總報告，民國 95 年。

表 4-13 95 年工商及服務業場所單位經營概況－全年生產總額

行業別		全年生產總額						
		新竹縣	湖口鄉		新豐鄉		湖口鄉及新豐鄉	
		(千元)	(千元)	佔全縣 (%)	(千元)	佔全縣 (%)	(千元)	佔全縣 (%)
總計		702,458,883	263,101,702	37.45	41,275,731	5.88	304,377,433	43.33
工業	工業合計	611,969,703	251,058,218	41.02	36,462,272	5.96	287,520,490	46.98
	礦業及土石採取業	1,266,730	(D)	(D)	0	0.00	(D)	(D)
	製造業	575,275,561	243,869,169	42.39	35,307,693	6.14	279,176,862	48.53
	電力及燃氣供應業	9,409,467	(D)	(D)	0	0.00	(D)	(D)
	用水供應及污染整治業	1,686,574	455,783	27.02	63,256	3.75	519,039	30.77
	營造業	24,331,371	6,542,560	26.89	1,091,323	4.49	7,633,883	31.37
商業及服務業	商業及服務業合計	90,489,180	12,043,484	13.31	4,813,459	5.32	16,856,943	18.63
	批發及零售業	39,912,631	6,422,596	16.09	1,774,944	4.45	8,197,540	20.54
	運輸及倉儲業	5,806,819	1,018,053	17.53	650,548	11.20	1,668,601	28.74
	住宿及餐飲業	5,706,847	754,883	13.23	440,918	7.73	1,195,801	20.95
	資訊及通訊傳播業	3,140,677	60,215	1.92	41,210	1.31	101,425	3.23
	金融及保險業、強制性社會安全	8,374,306	1,049,441	12.53	613,743	7.33	1,663,184	19.86
	不動產業	2,688,385	311,689	11.59	94,760	3.52	406,449	15.12
	專業、科學及技術服務業	8,618,873	106,008	1.23	139,904	1.62	245,912	2.85
	支援服務業	2,371,200	313,860	13.24	181,029	7.63	494,889	20.87
	教育服務業	685,674	64,661	9.43	127,446	18.59	192,107	28.02
	醫療保健及社會工作服務業	7,518,439	1,185,890	15.77	267,734	3.56	1,453,624	19.33
	藝術、娛樂及休閒服務業	2,794,620	261,135	9.34	270,312	9.67	531,447	19.02
	其他服務業	2,870,709	495,053	17.24	210,911	7.35	705,964	24.59

註：1. 教育服務業僅包括其他教育服務業中之短期補習班及汽車駕駛訓練班。

2. 金融及保險業包括強制性社會安全。

3. (D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

資料來源：工商及服務業普查總報告，民國 95 年。

肆、實質環境分析

一、土地使用現況

(一)新豐（山崎地區）都市計畫土地使用現況

現行新豐（山崎地區）都市計畫土地使用開闢情形詳下表所示：

表 4-14 現行新豐（山崎地區）都市計畫重製檢討前土地使用開闢情形一覽表

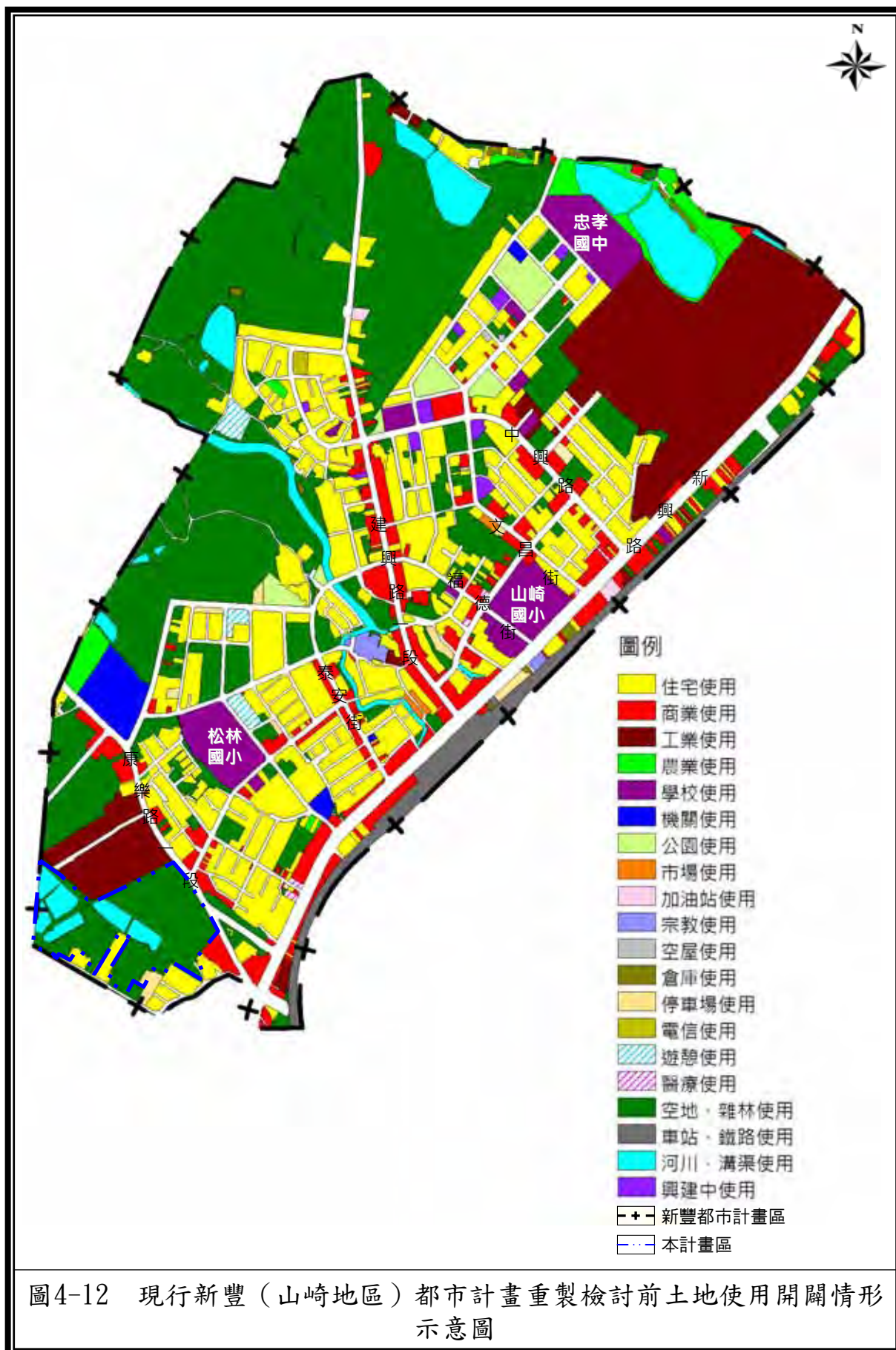
項目		計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	開闢率 (估計畫面積%)
土地 使用 分區	住宅區	61.14	53.75	87.91
	商業區	2.70	2.43	90.00
	工業區	33.00	28.74	87.09
	農業區	74.98	-	-
	電信專用區	0.19	0.19	100.00
	合計	172.01	85.11	49.48
公共 設施 用地	機關用地	10.23	0.00	-
	學校用地	6.80	6.80	100.00
	鄰里公園用地	2.43	2.31	95.06
	兒童遊樂場用地	1.04	0.32	30.77
	綠地用地	2.08	0.00	0.00
	市場用地	0.24	0.00	0.00
	停車場用地	0.55	0.42	76.36
	加油站用地	0.14	0.14	100.00
	鐵路用地	5.77	5.24	90.81
	道路用地(含人行步道用地)	26.81	23.59	87.99
	合計	56.09	39.01	69.21
都市計畫區總面積		228.10	124.12	54.33

註：1. 土地使用分區面積之使用面積含不符合該土地使用分區面積（惟不包含非都市發展用地面積）。

2. 公共設施之使用面積僅計算符合該用地使用者。

3. 調查日期：100 年 9 月。

資料來源：本計畫調查整理。



(二)計畫區周邊土地使用現況

本計畫區周邊西側以住宅使用為主；東側、東北側以住宅及商業使用為主；南側為明新科技大學及住宅使用；東北側為住宅及商業使用；西北側則為工業使用。

本計畫區周邊公共設施項目主要包括文小用地(二)、綠地用地及鐵路用地，其中文小用地(二)及鐵路用地均已開闢，文小用地現況為松林國小，綠地用地則尚未開闢。



圖 4-13 本計畫區周邊土地使用概況示意圖

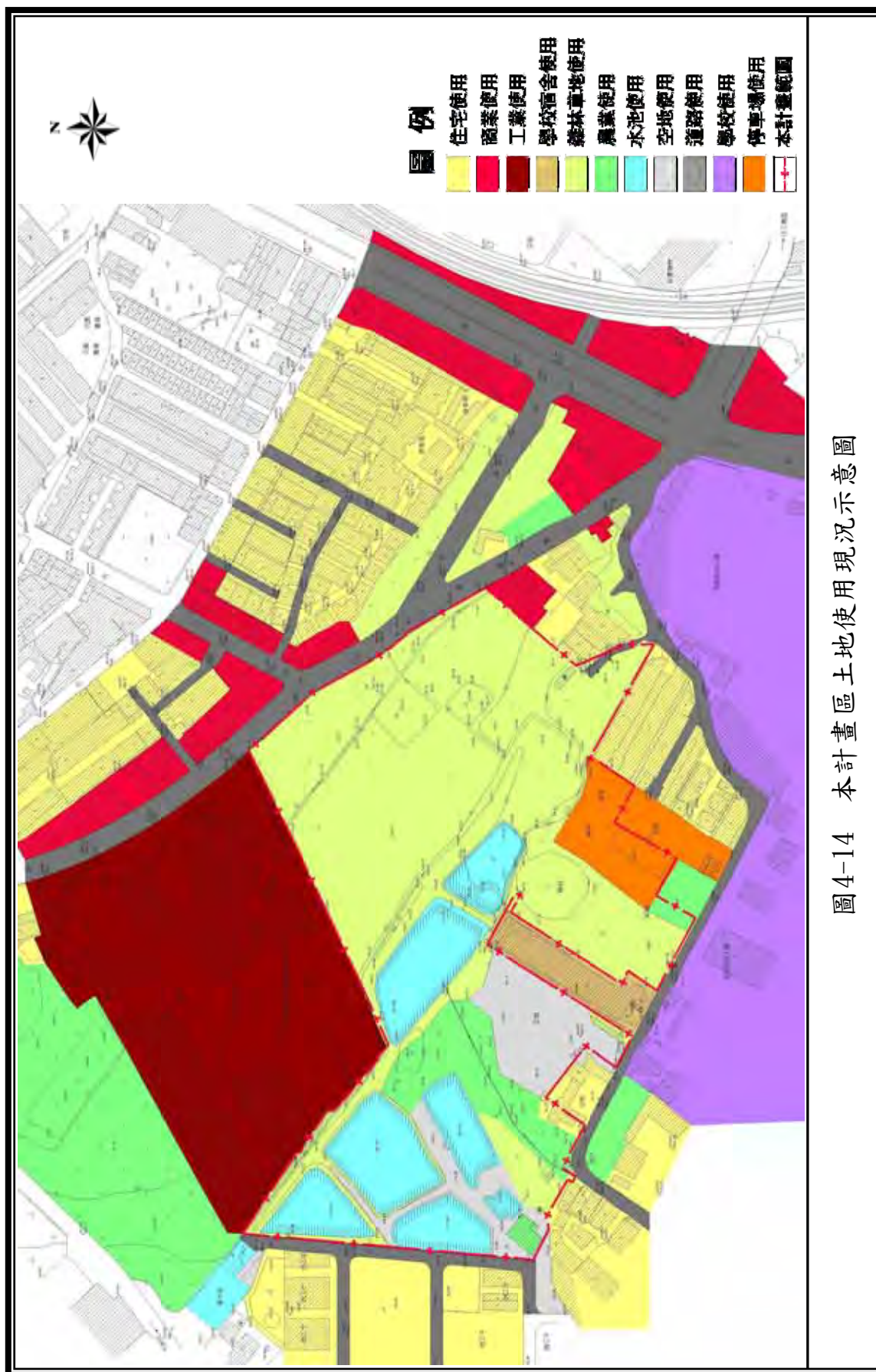
(三)計畫區內土地使用現況

本計畫區內土地使用現況主要以雜林草地使用為主，面積約 4.7014 公頃，佔計畫面積 59.68%；其次為水池使用，面積約 1.3364 公頃，佔計畫面積 16.96%，其使用情形詳表 4-15、圖 4-14 所示。

表 4-15 本計畫區內現況土地使用面積分配表

項目	使用面積 (公頃)	佔計畫區面積比例 (%)
住宅使用	0.0516	0.66
工業使用	0.0432	0.55
農業使用	0.5224	6.63
停車場使用	0.3555	4.51
學校宿舍使用	0.0388	0.49
水池使用	1.3364	16.96
臨時建物使用	0.0347	0.44
雜林草地使用	4.7342	60.09
空地使用	0.7390	9.38
道路使用	0.0223	0.28
合計	7.8781	100.00

資料來源：本計畫調查。



二、公用設備現況

(一)電力系統

本計畫位屬新豐（山崎地區）都市計畫區，經詢台灣電力股份有限公司新竹區營業處，本地區電力系統業已布設完成，供電容量尚有餘裕可供本計畫使用。

(二)電信系統

經詢中華電信股份有限公司台灣北區電信分公司新竹營業處，本地區電信系統業已布設完成，可配合提供電信服務予本計畫區使用。

(三)自來水系統

經詢台灣自來水公司第三區管理處，本地區自來水系統業已佈設完成，可配合供應本計畫之用水需求。

(四)污水下水道系統

內政部營建署已於 96 年 12 月完成本鄉污水下水道系統規劃，目前尚未成完預算編列及土地徵收等相關事宜。

三、交通系統現況

(一)道路系統

本計畫區北鄰康樂路，以康樂路與鄰近之新興路（臺 1 省道）為主要聯外道路，計畫區周邊亦有數條地區性次要道路以聯繫周邊地區，包括：尚仁路、康泰路、明新街等。茲概述本計畫區之主要聯外道路系統如后。

1. 康樂路：緊鄰本計畫區北側，道路寬 15 公尺，往東可銜接三民路往來新竹工業區，亦可經新興路（臺 1 省道）聯繫新豐市區、新豐車站、國道 1 號以及包括新竹、竹北、湖口等鄰近城鎮，往西則可聯絡新庄子地區，為本計畫區對外聯繫之主要聯外道路。
2. 新興路（臺 1 省道）：新興路鄰近本計畫區東南側，屬臺 1 省道系統，道路寬 30 公尺，臺 1 省道為往來臺灣西部走廊各大都會區與生活圈最重要的運輸骨幹之一，亦為服務本計畫區往來新豐市區與新竹、竹北、湖口等鄰近鄉鎮之主要交通廊道，為本計畫區最重要之聯外道路系統之一。

表 4-16 本計畫區主要聯外道路系統道路幾何綜整表

道路	路段	道路寬 (公尺)	車道數 (雙向)	分隔狀況	現況
新興路 (臺 1 省道)	湖口-竹北	30	4	中央分隔	
康樂路	臺 1 省道-茄苳路	15	2	無分隔	

資料來源：本計畫整理。

(二)大眾運輸系統

1. 軌道客運系統

本計畫區鄰近臺鐵新豐車站，新豐車站屬三等站，主要停靠區間車，每日順逆行之區間車各達 65 班次，發車班次相當密集，另每日亦停靠南下與北上各一車次之對號列車，為本計畫區往來外鄉鎮最重要之軌道客運系統。

2. 公路客運系統

本計畫區鄰近康樂路與新興路上皆設置有公車停靠站，距離本計畫區僅約 200~300 公尺，周邊之公路客運運輸服務主要由新竹客運、中壢客運以及豪泰客運營運，其中豪泰客運營運之路線為經國道 3 號往來臺北與新豐間之國道客運服務，其餘路線則為往來聯繫周邊城鎮之公路客運，各營運路線彙整如表 4-17。

表 4-17 本計畫區周邊公路客運營運路線綜整表

營運公司	編號	路線	班距	備註
豪泰客運	2012	臺北-新豐	假日尖峰 15~20 分鐘 離峰 60~120 分鐘 假日 1 小時	國道客運
中壢客運	5300	中壢-新竹	15~30 分鐘	
新竹客運	5605	新竹-新庄子(經新豐球場)	固定班次	
	5606	新竹-新庄子(經新豐)	固定班次	
	5612	湖口-新竹(經鳳山村、榮民所、工業區)	固定班次	
	5622	新竹-湖口(經新豐-陸橋)	固定班次	
	5676	新竹-中壢(經新豐、楊梅、埔心)	固定班次	

資料來源：本計畫整理。

(三)道路現況服務水準

1. 路段服務水準

本計畫針對計畫區鄰近之主要聯外道路新興路（臺 1 省道）與康樂路進行道路旅行速率調查，並據此調查結果分析該二主要幹道於晨昏峰時段之服務水準詳表 4-19，該分析結果顯示，本計畫區主要聯外道路康樂路現況服務水準皆在 C 級以上之正常水準，而新興路為省道系統，南來北往之車流量大，行車效率較康樂路略差，南下路段於昏峰時段則略有擁塞情形。

表 4-18 路段服務水準劃分標準表

道路等級	II	III
服務等級	平均行駛速率（公里/小時）	平均行駛速率（公里/小時）
A	43~	33~
B	32~43	25~33
C	27~32	20~25
D	23~27	16~20
E	17~23	10~16
F	~17	~10

資料來源：交通部運輸研究所，2001 年台灣地區公路容量手冊。

表 4-19 本計畫區周邊主要道路系統晨昏峰時段服務水準分析表

道路	路段	道路等級	方向	晨峰時段		昏峰時段	
				平均旅行速率 （公里/小時）	服務 水準	平均旅行速率 （公里/小時）	服務 水準
新興路 （臺 1 省道）	新豐車站- 新豐鄉界	II	北向	31.30	C	27.92	C
			南向	25.04	D	25.34	D
康樂路	臺 1 省道- 德日路	III	東向	22.17	C	21.68	C
			西向	34.18	A	32.37	B

資料來源：本計畫整理，（民國 100 年 11 月調查）。

2. 路口服務水準

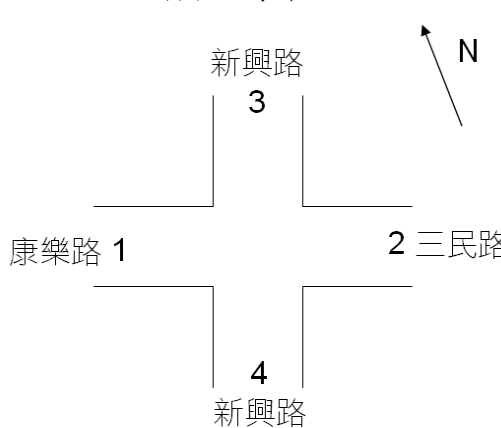
新興路/康樂路口位於本計畫區東南側，為本計畫區聯外路徑中最重要的路口，本計畫擇定該路口進行轉向交通量調查，並依調查結果予以分析其路口服務水準詳表 4-21，由分析結果顯示該路口現況以昏峰時段車輛平均停等延滯時間較大，服務水準為 D 級。

表 4-20 路口服務水準劃分標準表

服務等級	平均延滯時間（秒）
A	~15
B	15~30
C	30~45
D	45~60
E	60~80
F	80~

資料來源：交通部運輸研究所，2001 年台灣地區公路容量手冊。

表 4-21 本計畫區周邊主要路口晨昏峰時段服務水準分析表

路口	方向	晨峰時段		昏峰時段			
		平均停等延滯 (sec/PCU)	服務 水準	平均停等延滯 (sec/PCU)	服務 水準		
新興路/康樂路口 	1	32.74	28.51	B	37.83	45.87	D
	2	41.39			57.42		
	3	32.21			42.51		
	4	17.99			38.73		

資料來源：本計畫整理（民國 100 年 9 月調查）。

四、地權地價分析

(一)土地權屬

本計畫區內土地權屬以私有土地為主，包括台灣省石門農田水利會、台灣糖業股份有限公司及其他私人土地。其中以其他私有土地最多，持分面積約 7.8494 公頃，估計畫面積約 98.28%；其次為台灣省石門農田水利會所有土地，持分面積約 0.1051 公頃，估計畫面積約 1.33%；台灣糖業股份有限公司持分面積約 0.0026 公頃，估計畫面積 0.03%。國有土地部分，均為中華民國所有土地，持分面積共 0.0287 公頃，估計畫面積 0.36%；其中由國有財產局管理之土地持分面積 0.0181 公頃，估計畫面積 0.23%；由新竹縣政府管理之土地持分面積 0.0106 公頃，估計畫面積 0.13%，詳表 4-22。

表 4-22 本計畫區土地權屬統計表

類別	土地所有權人/土地管理人	持分面積 (公頃)	百分比 (%)
國有土地	中華民國(國有財產局)	0.0181	0.23
	中華民國(新竹縣政府)	0.0106	0.13
	小計	0.0287	0.36
私人土地	台灣省石門農田水利會	0.1051	1.33
	台灣糖業股份有限公司	0.0026	0.03
	其他私人	7.7417	98.28
	小計	7.8494	99.64
合計		7.8781	100.00

資料來源：新湖地政事務所(100年6月)；本計畫整理。

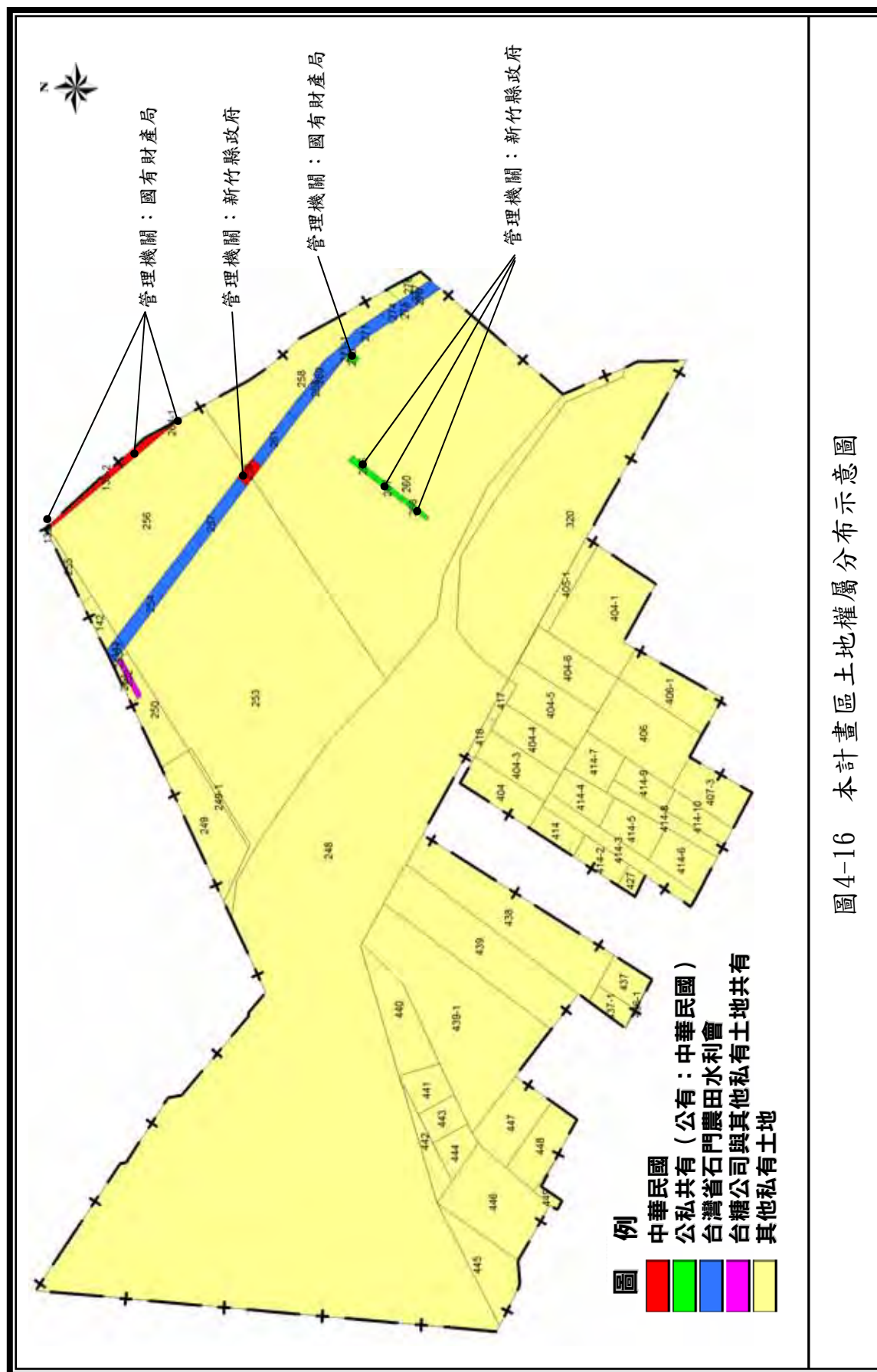
(二)土地公告現值

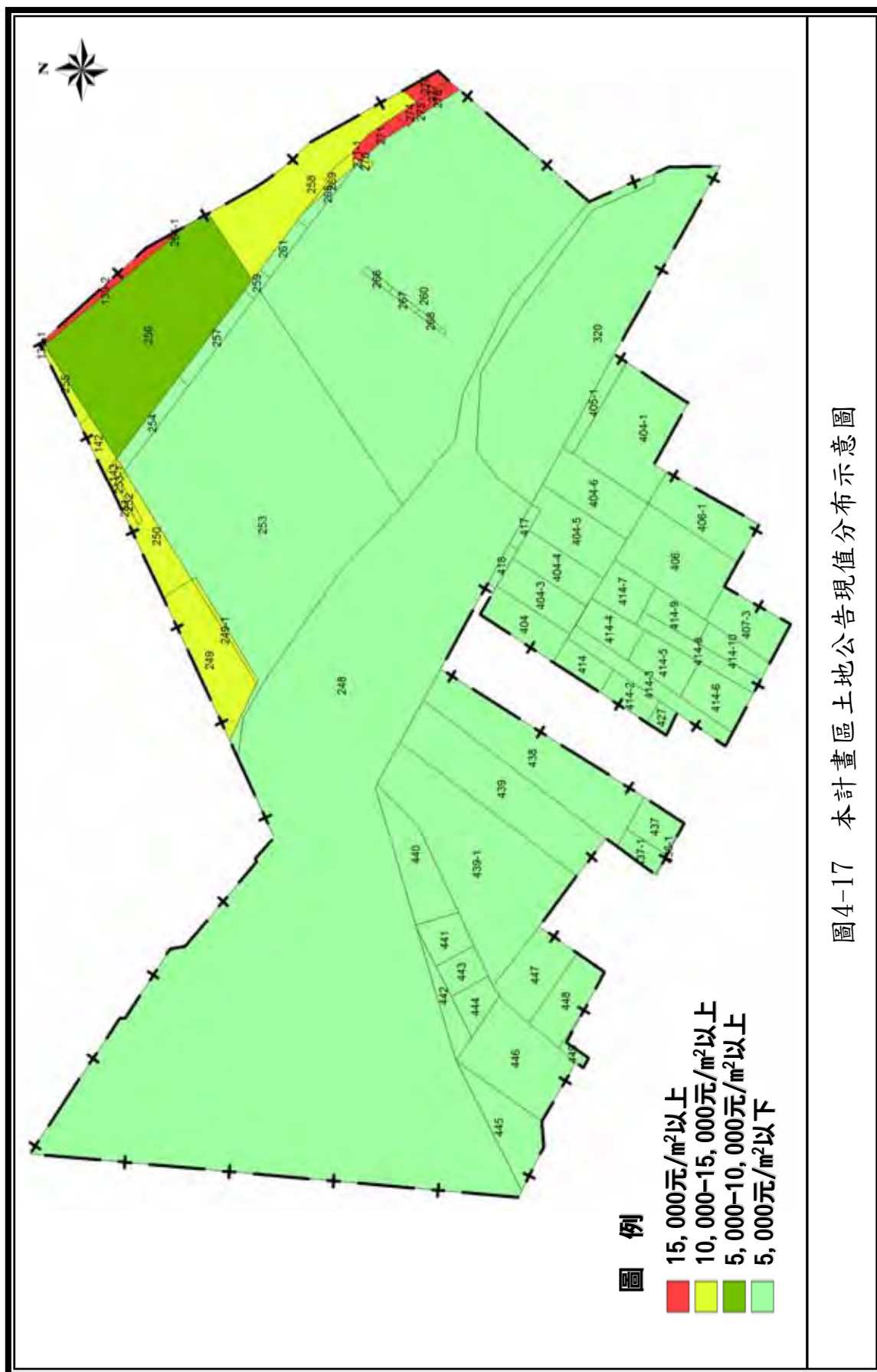
本計畫區內土地公告現值大部份為每平方公尺 5,000 元，面積約 7.1294 公頃，估計畫面積比例約 90.50%；其次為每平方公尺 5,001 元~10,000 元，面積約 0.3588 公頃，估計畫面積比例約 4.55%，其餘土地公告現值詳表 4-23。

表 4-23 本計畫區土地公告現值統計表

土地公告現值 (元/平方公尺)	面積 (公頃)	百分比 (%)
5,000 以下	7.1294	90.50
5,001~10,000	0.3588	4.55
10,001~15,000	0.3375	4.28
15,001~20,000	0.0352	0.45
20,000~25,000	0.0172	0.22
總計	7.8781	100.00

資料來源：新湖地政事務所(100年6月)；本計畫整理。





第五章 發展預測分析

壹、人口預測

一、新豐鄉人口預測

依民國 85 年至 99 年等近 15 年之人口統計數值為基礎資料進行分析，預測新豐鄉民國 110 年人口數，採線性、對數、二項式、乘冪、指數等模型推算民國 110 年人口預測值，排除極端值後，取各模式預測之平均值，得出本鄉民國 110 年合理之人口預測值約為 59,077 人。

二、新豐（山崎地區）都市計畫區人口預測

新豐（山崎地區）都市計畫區民國 85 年人口數為 11,516 人；至 99 年增加至 16,483 人已超過現行計畫目標年（90 年）計畫人口 15,200 人。依前述人口預測模式，推估該都市計畫區 110 年人口數預測值約為 20,029 人。

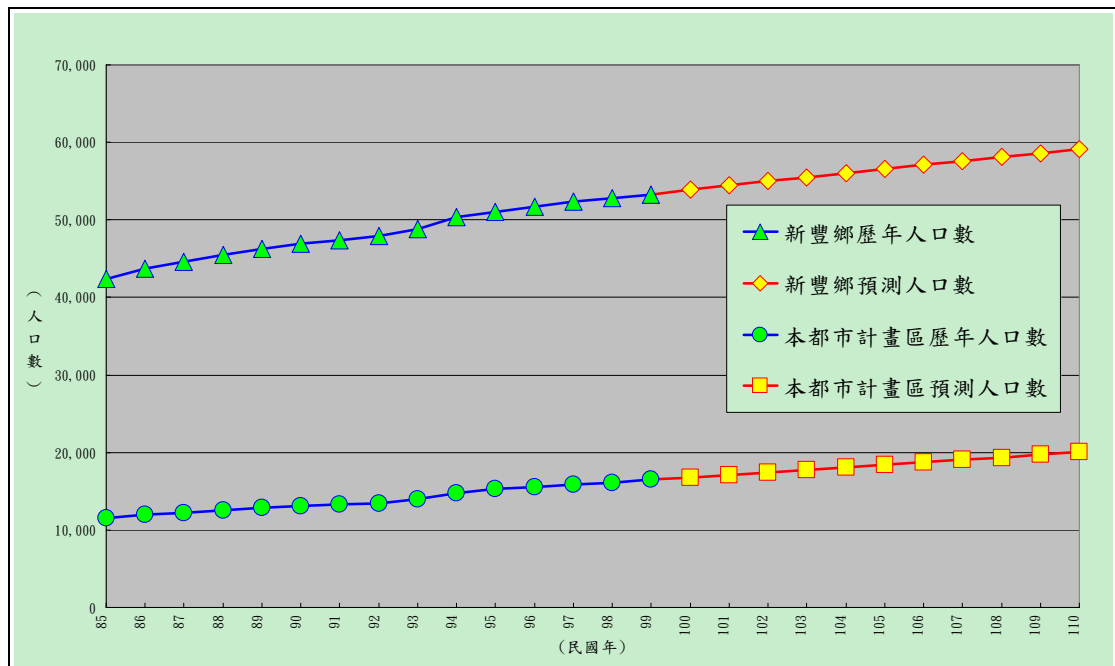


圖 5-1 民國 110 年新豐鄉及新豐（山崎地區）都市計畫區人口預測示意圖

表 5-1 民國 110 年新豐鄉及新豐（山崎地區）都市計畫區人口預測表

項目	年度 (民國)	新豐鄉			新豐（山崎地區）都市計畫區			
		人口數 (人)	人口 成長數 (人)	人口 成長率 (%)	人口數 (人)	人口 成長數 (人)	人口 成長率 (%)	佔全鄉 比例 (%)
歷年人口數	85	42,391	1,335	32.52	11,516	556	50.73	27.17
	86	43,673	1,282	30.24	12,016	501	43.48	27.51
	87	44,559	886	20.29	12,238	221	18.41	27.46
	88	45,529	970	21.77	12,587	349	28.55	27.65
	89	46,293	764	16.78	12,871	284	22.57	27.80
	90	46,972	679	14.67	13,107	236	18.33	27.90
	91	47,364	392	8.35	13,336	229	17.45	28.16
	92	47,954	590	12.46	13,475	139	10.45	28.10
	93	48,823	869	18.12	13,967	491	36.46	28.61
	94	50,311	1,488	30.48	14,797	831	59.47	29.41
	95	51,029	718	14.27	15,262	465	31.42	29.91
	96	51,664	635	12.44	15,580	318	20.85	30.16
	97	52,334	670	12.97	15,917	337	21.62	30.41
	98	52,761	427	8.16	16,106	189	11.87	30.53
	99	53,288	527	9.99	16,483	377	23.43	30.93
預測人口數	100	53,862	574	10.77	16,794	310	18.83	31.18
	101	54,425	563	10.46	17,106	313	18.61	31.43
	102	54,979	553	10.16	17,421	314	18.37	31.69
	103	55,522	543	9.88	17,737	316	18.16	31.95
	104	56,055	534	9.61	18,055	319	17.96	32.21
	105	56,580	525	9.36	18,377	321	17.79	32.48
	106	57,096	516	9.12	18,701	324	17.63	32.75
	107	57,604	507	8.89	19,028	327	17.49	33.03
	108	58,103	499	8.67	19,358	330	17.36	33.32
	109	58,594	491	8.45	19,692	334	17.25	33.61
	110	59,077	483	8.25	20,029	338	17.14	33.90

資料來源：新竹縣戶政事務所；本計畫整理。

貳、本計畫需求預測與檢討分析

一、現行新豐（山崎地區）都市計畫劃設住宅區面積之需求及預測分析

（一）現行計畫住宅區供需檢討

1. 現行計畫住宅區供給量

現行新豐（山崎地區）都市計畫規劃住宅區面積共 61.14 公頃，容積率 180%。其中 11.68 公頃之住宅區屬松林社區細部計畫範圍，該細部計畫調整原主要計畫之 1.3208 公頃住宅區為各項公共設施用地，其餘住宅區面積共 10.3592 公頃劃設為「第二種住宅區」，容積率為 180%。故現行新豐（山崎地區）都市計畫住宅區實際供給量為 59.8192 公頃，可容納居住人口共約 15,382 人，詳表 5-2 所示。

表 5-2 現行新豐（山崎地區）都市計畫住宅區面積統計表

都市計畫區		主要計畫			細部計畫		
		分區	計畫面積 (公頃)	容積率 (%)	分區	計畫面積 (公頃)	容積率 (%)
新豐（山崎地區）都市計畫區		住宅區	61.14	180	-	-	-
所包含之 細部計畫區	新豐（山崎地區） 松林社區 細部計畫區	住宅區	11.68	180	第二種住宅區	10.3592	180
					公共設施用地	1.3208	-
					小計	11.68	-
新豐（山崎地區）都市計畫 住宅區面積總計 （扣除松林社區細部計畫區 劃為公共設施用地部分）		住宅區	59.8192	180	-	-	-

2. 現行計畫人口數與現況人口數檢核

新豐（山崎地區）都市計畫之計畫目標年為民國 90 年，其計畫人口為 15,200 人，民國 99 年現況人口數為 16,483 人，已逾現行計畫目標年人口數。

3. 現行計畫住宅區面積檢核

新豐（山崎地區）都市計畫住宅區面積共 59.8192 公頃，計畫人數 15,200 人，平均每人享有居住樓地板面積約 70 平方公尺，考量該都市計畫區住宅區以透天厝為主，人口密度較低，故 70 平方公尺實屬合理估算。

依現況人口數估算新豐（山崎地區）都市計畫區需規劃 64.1006 公頃之住宅區。則現行都市計畫區尚不足 4.2814 公頃之住宅區面

積，顯示仍有劃設住宅區之需求。

(二)新豐（山崎地區）都市計畫未來住宅區面積需求推估

依新豐（山崎地區）都市計畫區近 15 年人口量推估民國 110 年該都市計畫區人口數，預測結果顯示 110 年之人口數達 20,029 人（詳表 5-3）。在每人平均享有 70 平方公尺居住樓地板面積之假設條件下，則該都市計畫區至少需要 77.8906 公頃之住宅區才能符合未來居住需求。現行計畫尚缺乏 18.0714 公頃之住宅區面積，故本計畫變更農業區為住宅區，應符合本地住宅區發展之實際需求。

表 5-3 民國 110 年新豐（山崎地區）都市計畫區人口預測表

年度 (民國)	歷年人口數 (人)	預測人口數 (人)	人口成長數 (人)	人口成長率 (%)	佔全鄉比例 (%)
85	11,516	-	556	50.73	27.17
86	12,016	-	501	43.48	27.51
87	12,238	-	221	18.41	27.46
88	12,587	-	349	28.55	27.65
89	12,871	-	284	22.57	27.80
90	13,107	-	236	18.33	27.90
91	13,336	-	229	17.45	28.16
92	13,475	-	139	10.45	28.10
93	13,967	-	491	36.46	28.61
94	14,797	-	831	59.47	29.41
95	15,262	-	465	31.42	29.91
96	15,580	-	318	20.85	30.16
97	15,917	-	337	21.62	30.41
98	16,106	-	189	11.87	30.53
99	16,483	16,483	377	23.43	30.93
100	-	16,794	310	18.83	31.18
101	-	17,106	313	18.61	31.43
102	-	17,421	314	18.37	31.69
103	-	17,737	316	18.16	31.95
104	-	18,055	319	17.96	32.21
105	-	18,377	321	17.79	32.48
106	-	18,701	324	17.63	32.75
107	-	19,028	327	17.49	33.03
108	-	19,358	330	17.36	33.32
109	-	19,692	334	17.25	33.61
110	-	20,029	338	17.14	33.90

資料來源：本計畫整理。

(三)本計畫住宅區供需檢核

新豐（山崎地區）都市計畫區尚需 18.0714 公頃之住宅區面積，本計畫預計開發約 4.9916 公頃之住宅區，可提供部分住宅區面積需

求。至於尚可再劃設 13.0798 公頃之住宅區，則俟後續開發或通盤檢討予以補足。

表 5-4 本計畫區變更為住宅區量體檢核表

	項目	數值	單位	備註
現行計畫住宅區體量檢核	住宅區面積	59.8192	公頃	容積率 180%
	目標年（民國 90 年）人口數	15,200	人	
	平均每人享有居住樓地板面積	70	平方公尺/人	
	現行住宅區可容納人口數	15,382	人	
	民國 99 年現況人口數	16,438	人	
	現況人口住宅區需求	64.1006	公頃	
	住宅區檢核結果	-4.2814	公頃	以民國 99 年現況人口檢討，現行計畫住宅區尚可劃設之面積。
民國 110 年住宅區面積需求	預測人口數	20,029	人	
	住宅區面積總需求	77.8906	公頃	
	住宅區面積檢核	-18.0714	公頃	以民國 110 年計畫人口檢討，其住宅區尚可劃設之面積。
本計畫住宅區開發量體檢核	本計畫住宅區規劃面積	4.9916	公頃	計畫人口約 1,450 人。
	本計畫開發後整體住宅區面積檢核	-13.0798	公頃	本計畫開發後，未來後續開發或通盤檢討尚可劃設住宅區之面積。

資料來源：本計畫整理。

二、公共設施需求與檢討分析

（一）遊憩設施用地之需求檢討

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，本計畫應劃設之遊憩設施用地面積檢討分析如下：

1. 鄰里公園用地

本計畫為一整體開發區，應劃設閭鄰公園，其最小劃設面積以不得小於 0.5 公頃為原則。

2. 兒童遊樂場用地

按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。

3. 公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地

本計畫總面積共 7.8781 公頃，應劃設不低於總面積 10% 之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。故至少需劃設 0.7878 公頃之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地。

4. 停車場用地

停車場用地面積不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。依本計畫區計畫人口估算全日停車需求約為 491 輛，其 20%為 99 輛，則本計畫需提供 0.2970 公頃之停車場用地。

三、公用設備需求與檢討分析

(一)電力供應需求

依本計畫開發後土地使用計畫面積，估算本計畫目標年民國 110 年之用電量。其中住宅區用電密度以 0.05 (千瓦/平方公尺) 概估；其餘公共設施用地依性質賦予適當概估值，預估平均日總需電量約 5,444 千瓦，並已取得台灣電力股份有限公司之同意供應文件在案，詳附件七。

(二)電信設備需求

依本計畫開發後土地使用計畫面積，估算本計畫目標年民國 110 年之電信設備需求量。其中電信線對數估計係數值以國家通訊傳播委員會訂定之「建築物屋內外電信設備工程技術規範」為依據。其中住宅區電信線對數需求量为 0.03 對/平方公尺；光纖對數需求量为 0.015 芯/平方公尺；其餘公共設施用地依性質賦予適當概估值，預計開發完成後電信線對數共需 3,289 對；光纖對數共需 1,572 芯，並已取得中華電信股份有限公司之同意供應文件在案，詳附件七。

(三)用水量需求

本計畫目標年民國 110 年之人口數為 1,450 人，推估機關用地活動人口約 50 人，依經濟部水利署「用水計畫書審查作業要點」之用水估算建議值，居住人口以每人每日 250 公升（即 0.25 CMD/人）推估，活動人口以每人每日 30 公升（即 0.03 CMD/人）推估，其他用水量以每公頃 20CMD 之用水量推估，本計畫平均日總需水量約 420 CMD，並已取得台灣自來水股份有限公司之同意供應文件在案，詳附件七。

(四)污水量及污水處理設備需求

依據內政部「建築物污水處理設施設計技術規範」規定，住宅類 (H-2) 每人每日污水量以 225 公升計，本計畫之最大日污水量推估說明如下。

1. 尖峰係數採用 1.2。
2. 本計畫最大日污水量以 400 CMD 作為設計污水處理設施之依據，計算式如下：

$$\begin{aligned}\text{最大日污水量} &= \text{平均日污水量} \times 1.2 \\ &= 1,450 \text{ 人} \times 225 \text{ 公升/人/日} \times 1.2 = 391.5 \text{ CMD}\end{aligned}$$

依據前述最大日污水量，估算其污水處理設備需求面積約 0.0300 公頃，並建議於鄰里公園用地採多目標之方式予以設置。

(五)廢棄物處理需求

本計畫開發後產生之廢棄物，主要為住宅區居民之一般生活廢棄物，依據新豐鄉 95~99 年垃圾清運統計年報作為推估之基準，平均每人每日垃圾產生量為 0.7210 公斤。爰此，依本計畫目標年人口 1,450 人計算，每日產生之垃圾量計約 1.05 公噸，並已取得新豐鄉公所之同意文件在案，詳附件七。

四、滯洪、排水設備需求

(一)排水系統

本計畫區採用逕流係數進行排水路之設計時，務求使計畫範圍內排水系統充份發揮其功能，並對本計畫下游原有水路之引水、排水、防洪、灌溉等影響減至最少。本計畫區開發前後集水區 25、50、100 年洪水頻率逕流量計算如后，如表 5-5。

$$\begin{aligned}\text{集水面積 } Da &= \begin{array}{l} 6.93ha(\text{整地}) \\ 2.57ha(\text{未整地}) \\ 0.75(\text{未開發}) \end{array} \\ \text{逕流係數 } C &= \begin{array}{l} 1.00(\text{開發中}) \\ 1.00(\text{開發後}) \end{array} \\ I_{25} &= 137.37mm/hr \\ \text{降雨強度 } I &= I_{50} = 150.47mm/hr; \\ I_{100} &= 163.56mm/hr \\ Q_{25} &= 2.719cms. & Q_{25} &= 3.380cms. \\ \text{逕流量 } Q &= \text{開發前 } Q_{50} = 2.978cms.; \text{開發中及開發後 } Q_{50} = 3.702cms. \\ Q_{100} &= 3.237cms. & Q_{100} &= 4.024cms.\end{aligned}$$

表 5-5 本計畫區開發前後集水區逕流量估算表

集水分區 編號	集水面積 (公頃)		逕流量 (cms)			
	開發前	開發後	開發前 (25 年)	開發後 (25 年)	開發後 (50 年)	開發後 (100 年)
全一區	9.5	9.5	2.719	3.380	3.702	4.024

資料來源：本計畫整理。

(二)滯洪設施

本計畫區開發後逕流係數增大，故建議於計畫區鄰里公園用地採多目標設置滯洪池以調整水量，以免造成災害。

採用入流量再現期為 100 年，計算依據為水土保持技術規範，方式採三角歷線法，對外排水出口以 25 年一次頻率暴雨量設計。

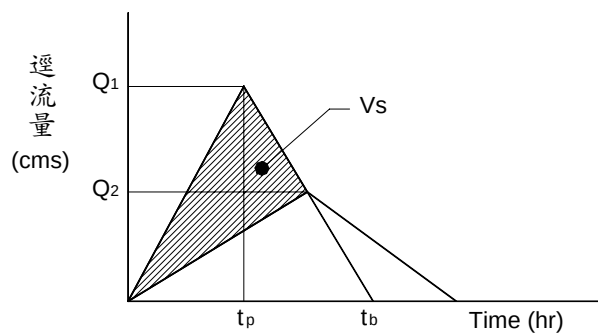
t_p = 洪峰時間(hr)

t_b = 基期(hr)

符號說明： Q_1 = 開發中、開發後(100年)洪峰流量(cms)

Q_2 = 開發前(25年)洪峰流量(cms)

$$Vs = \text{滯洪量}(m^3) = \frac{t_b(Q_1 - Q_2)}{2} \times 3,600$$



以開發前重現期距 25 年為設計排放量：

$$\text{集水面積 } Da = \frac{6.93ha(\text{整地})}{2.57ha(\text{未整地})}$$

$$t_c = 5.07 \text{ min}$$

$$= 0.085hr$$

$$C = \frac{1.00(\text{開發後})}{0.75(\text{未開發})}$$

$$I_{25} = 137.37mm/hr$$

$$I_{100} = 163.56mm/hr$$

$$Q_{100} = 4.024cms.(\text{開發後})$$

$$t_p = \sqrt{t_c} + 0.6t_c$$

$$= 0.343hr$$

$$t_b = 2.67 \times t_p$$

$$= 0.916hr$$

開發前重現期距 25 年洪峰流量：

$$Q_{25} = 2.719cms$$

$$0.8\text{倍}100\text{年一次暴雨頻率}0.8 \times Q_{100} = 3.219cms$$

比較開發前 Q_{25} 與 0.8 倍 Q_{100} 後，採用 Q_{25} 為出口排放量：

$$\text{排放量 } Q = 2.719cms.$$

$$V = \text{開發中所需調節體積}$$

$$= \frac{(4.024 - 2.719)}{2} \times 3,600 \times 1$$

$$= 2,349m^3$$

$$\text{需滯洪容量} = 1.1V$$

$$= 2,584m^3$$

(三)沉砂池之容量

$$\text{土壤流失量} = 9.5 \times 30$$

$$= 285m^3$$

$$\text{永久沉砂池容量} = 285 \times 1.5$$

$$= 427.5m^3$$

本計畫區設置滯洪兼具沉砂作用之滯洪沉砂池，永久性滯洪沉砂池尺寸表詳見表 5-6。

表 5-6 本計畫區永久性滯洪沉砂池尺寸表

開發前流量 (cms)	集水區面積 (ha)	調節池尺寸								調節後流量 (cms)
		面積 (m ²)	滯洪深 (m)	溢流口高 (m)	沉砂深 (m)	池高 (m)	滯洪容量 (m ³)	出水口徑 (m)	沉砂容量 (m ³)	
2.719	9.5	1,800	1.5	0.5	0.5	2.5	2,700	1.556(w)×0.6(h)	900	2.718

資料來源：本計畫整理。

(四)滯洪沉砂池排放管檢算

滯洪池出口各設置 PA1 排放管將調節後之逕流排至尚仁街 ϕ 1,500mm 之雨水下水道系統，排放管之水理檢算詳表 5-7 如示。

表 5-7 本計畫區滯洪池排放管檢算表

幹線編號	洪水量 (cms)	排水溝尺寸規格							
		n 值	長度 (m)	坡度 (%)	流速 (m/sec)	溝寬 (m)	計算水深(m)	出水高 (m)	溝深 (m)
PA1	2.719	0.012	60	3.00	6.09	ϕ 0.90	0.8d	0.2d	管涵

資料來源：本計畫整理。

五、交通運輸需求預測

(一)衍生交通量推估

本計畫區開發面積約 7.8781 公頃，其中規劃 4.9916 公頃為住宅區，預計開發完成後將引入人口 1,450 人，本計畫參酌交通部運輸研究所「台灣地區都市土地旅次發生特性之研究-台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊」中第五群住宅區之旅次產生模式、運具使用率以及承載率等相關參數，推估本計畫衍生人旅次與衍生交通量如表 5-8 與表 5-9 所示，全區開發後晨昏峰時段之衍生交通量預估約 388 PCU 與 267 PCU。

表 5-8 本計畫區開發衍生人旅次推估表

計畫人口 (人)	時段	旅次產生模式	旅次別	比率 (%)	衍生人旅次 (人次)
1,450	晨峰時段	$3.372 + 0.923 \times \text{居住人數}$	進入旅次	49%	491
			離開旅次	51%	511
	昏峰時段	$3.745 + 0.636 \times \text{居住人數}$	進入旅次	52%	359
			離開旅次	48%	332

資料來源：本計畫整理。

表 5-9 本計畫區開發衍生交通量推估表

旅次別	運具別	使用率 (%)	承載率 (人/車)	PCE	晨峰時段		昏峰時段	
					衍生交通量 (PCU)		衍生交通量 (PCU)	
進入旅次	小客車	27.60%	1.80	1.0	185	388	135	267
	機車	46.50%	1.23	0.3				
	計程車	1.40%	1.00	1.0				
	貨車	8.00%	1.30	1.5				
	大眾運輸	8.30%	7.00	-				
	其他	8.20%	-	-				
離開旅次	小客車	27.95%	1.62	1.0	203	388	132	267
	機車	46.15%	1.18	0.3				
	計程車	1.40%	1.00	1.0				
	貨車	8.00%	1.33	1.5				
	大眾運輸	8.30%	7.00	-				
	其他	8.20%	-	-				

資料來源：本計畫整理。

(二)停車需求分析

參考新豐鄉 100 年自用小客車數量統計，本鄉小客車持有率約為每千人 338.43 輛，以本計畫區計畫人口 1,450 人推估可得計畫區全日停車需求約為 491 輛/日，以計畫區總需求之 20%估計，全區應供給之最低停車位數約為 99 席，面積 2,970 平方公尺。

第六章 變更理由及內容

壹、變更理由

一、配合上位計畫及都市發展需要

新豐鄉總人口數為新竹縣第 4 大鄉鎮市，惟近 5 年人口成長率僅次於竹北市，再加上新竹工業區、台元科技園區、新竹科學園區等提供穩定就業機會，且擁有省道、鐵路、高速公路等便捷交通機能，使其就近具備提供生活機能之條件。

本計畫區位於新豐（山崎地區）都市計畫區西南側，其南側即為明新科技大學，且鄰近臺鐵新豐車站及臺 1 省道，由整體空間結構觀之，本計畫區係屬新竹科學城生活帶，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，且為新竹縣竹北-湖口-新豐發展軸，交通便利、區位條件及發展潛力佳。爰此，本計畫研提農業區變更為住宅區及公共設施等使用，實屬符合上位計畫指導及都市發展之需求。

二、基地區位條件，屬新竹縣農業資源空間區位可釋出並宜規劃為城鄉發展之地區

本計畫區位於新豐（山崎地區）都市計畫農業區，依新竹縣農業資源空間區位發展適宜性分析結果可知，係屬鄰近省道與既有都市聚落，且地勢平坦之城鄉發展區。即本計畫區之農地資源可考量城鄉發展需求予以釋出變更為都市發展用地。

三、可增加公共設施之供給，提升環境品質

本計畫開發將依據都市計畫法及都市計畫農業區變更使用審議規範等相關規定留設足量之公共設施用地，除供計畫區內引入人口使用外，並可與周邊社區居民分享公共設施資源，有助於提升整體公共設施服務品質，創造優質生活環境；且所提供之公共設施用地均由申請人自行興闢完成，不會增加政府財政之負擔。

貳、變更內容

計畫區現為新豐（山崎地區）都市計畫農業區，有關本次計畫變更內容詳表 6-1 及圖 6-1 所示，變更前後土地使用計畫面積對照表詳表 6-2 所示。凡本次計畫未指明變更部分，悉應依原計畫為準。

表 6-1 本計畫變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
新豐鄉坪頂段 139-1（部分）、139-2、142、143、248、249、249-1、250、251、252、253、253-1、254、255、256、257、258、259、260、261、264-1、265、266、267、268、269、270、271、271-1、274、275、276、277、278、320、404、404-1、404-3、404-4、404-5、404-6、405-1、406、406-1、407-3、414、414-2、414-3、414-4、414-5、414-6、414-7、414-8、414-9、414-10、417、418、427、436-1、437、437-1、438、439、439-1、440、441、442、443、444、445、446、447、448、449 地號等共 74 筆土地。	農業區 (7.8781)	住宅區 (4.9916)	一、配合上位計畫及都市發展需要。 二、基地區位條件，屬新竹縣農業資源空間區位可釋出並宜規劃為城鄉發展之地區。 三、可增加公共設施之供給，提升環境品質。
		鄰里公園用地 (0.5000)	
		公園兼兒童遊樂場用地 (0.1050)	
		廣場兼停車場用地 (0.4127)	
		綠地用地 (0.1032)	
		機關用地 (0.1291)	
		道路用地 (1.6365)	

註：表內面積應依都市計畫核定圖實地分割測量面積為準。

表 6-2 新豐（山崎地區）都市計畫區變更前後面積對照表

項目			原計畫 面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	本次變更後 計畫面積 (公頃)	估計計畫區 總面積 百分比(%)	佔都市發展 用地面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區		61.14	4.9916	56.1484	24.62	38.66
	商業區		2.70	-	2.7000	1.18	1.86
	工業區		33.00	-	33.0000	14.47	22.72
	農業區		74.98	-7.8781	82.8581	36.33	-
	合計		171.82	-2.8865	174.7065	76.60	63.33
公共 設施 用地	機關用地		10.42	0.1291	10.2909	4.51	7.09
	學校 用地	文小用地	4.14	-	4.1400	1.81	2.85
		文中用地	2.66	-	2.6600	1.17	1.83
		小計	6.80	-	6.8000	2.98	4.68
	鄰里公園用地		2.43	0.5000	1.9300	0.85	1.33
	公園兼兒童遊樂場用地		-	0.1050	-0.1050	-0.05	-0.07
	兒童遊樂場用地		1.04	-	1.0400	0.46	0.72
	綠地用地		2.08	0.1032	1.9768	0.87	1.36
	市場用地		0.24	-	0.2400	0.11	0.17
	廣場兼停車場用地		-	0.4127	-0.4127	-0.18	-0.28
	停車場用地		0.55	-	0.5500	0.24	0.38
	加油站用地		0.14	-	0.1400	0.06	0.10
	鐵路用地		5.77	-	5.7700	2.53	3.97
	道路用地		26.81	1.6365	25.1735	11.02	17.22
	合計		56.28	2.8865	53.3935	23.40	36.67
都市計畫區總面積			228.10	-	228.1000	100.00	-
都市發展用地總面積			153.12	7.8781	145.2419	63.67	100.00

註：表內面積應依都市計畫核定圖實地分割測量面積為準。



圖6-1 本計畫變更內容示意圖

第七章 變更後實質計畫

壹、計畫年期及目標年人口

本計畫目標年為民國 110 年，計畫人口為 1,450 人。

貳、土地使用分區計畫

本計畫劃設住宅區（含部分代用地）面積 4.9916 公頃，佔本計畫區總面積 63.36%；其中代用地面積為 0.2648 公頃。土地使用計畫內容詳圖 7-1 及表 7-1 所示。

表 7-1 本計畫土地使用計畫面積表

土地使用項目		計畫面積（公頃）	百分比（%）
土地使用分區	住宅區（含部分代用地）	4.9916	63.36
	合計	4.9916	63.36
公共設施用地	鄰里公園用地	0.5000	6.35
	公園兼兒童遊樂場用地	0.1050	1.33
	綠地用地	0.1032	1.31
	廣場兼停車場用地	0.4127	5.24
	機關用地（代用地）	0.1291	1.64
	道路用地	1.6365	20.77
	合計	2.8865	36.64
總計		7.8781	100.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。



圖 7-1 本計畫土地使用計畫示意圖

參、公共設施及公用設備計畫

一、公共設施（含部分代用地）計畫

本計畫區劃設公共設施用地面積合計 2.8865 公頃，佔計畫區總面積 36.64%，符合法令規定。其中包括鄰里公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、機關用地、道路用地等，說明如下，各項公共設施及代用地之劃設檢討詳表 7-2：

（一）鄰里公園用地

本計畫劃設鄰里公園用地 1 處，供區內居民及鄰近社區休憩使用，面積 0.5000 公頃，佔本計畫區總面積 6.35%。另考量滯洪之需求及生活污水對承受水體造成之影響，擬依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定，於鄰里公園用地配合設置滯洪池及污水處理設施。

（二）公園兼兒童遊樂場用地

本計畫劃設公園兼兒童遊樂場用地 1 處，供區內居民及鄰近社區休憩遊樂使用，面積共 0.1050 公頃，佔本計畫區總面積 1.33%。

（三）綠地用地

本計畫劃設綠地用地 2 處，作為開放空間及提供本計畫區與周邊農業區適當之隔離，面積共 0.1032 公頃，佔本計畫區總面積 1.31%。

（四）廣場兼停車場用地

本計畫劃設廣場兼停車場用地 4 處，供作區內開放空間及停車使用，面積共 0.4127 公頃，佔本計畫區總面積 5.24%。

（五）機關用地（代用地）

本計畫劃設機關用地 1 處，供新豐鄉公所作里集會所、活動中心、圖書館等使用，面積共 0.1291 公頃，佔本計畫區總面積 1.64%。

（六）道路用地

本計畫劃設道路用地，面積共 1.6365 公頃，佔本計畫區總面積 20.77%。

表 7-2 本計畫公共設施用地面積檢討分析表

項目	檢討標準	需求面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	不足或 超過面積 (公頃)
鄰里公園用地	閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則。	0.5000	0.5000	+0.0000
公園兼兒童遊樂場用地	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。	0.1000	0.1050	+0.0050
廣場兼停車場用地	不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。	0.2970	0.4127	+0.1157
公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地等五項公共設施用地	應劃設不低於總面積百分之十之面積。	0.7878	1.1209	+0.3331

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

表 7-3 本計畫公共設施用地（含部分代用地）編號明細表

項目	編號	面積（公頃）	備註
鄰里公園用地	公（七）	0.5000	擬供滯洪池、污水處理設施多目標使用。
公園兼兒童遊樂場用地	公兒（一）	0.1050	
綠地用地	綠（一）	0.0121	
	綠（二）	0.0911	
	小計	0.1032	
廣場兼停車場用地	廣停（一）	0.0773	
	廣停（二）	0.0705	
	廣停（三）	0.1647	
	廣停（四）	0.1002	
	小計	0.4127	
機關用地	機（五）	0.1291	係屬部分代用地。
道路用地		1.6365	
公共設施用地（含部分代用地）合計		2.8865	

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

二、公用設備計畫

(一)電力系統計畫

1. 設計規範

- (1)用電整體規劃依據：臺灣電力公司營業規則。
- (2)臺電配電場所設計依據：臺灣電力公司新增設用戶配電場所設置規範。
- (3)公共設施屋內及屋外配電設計依據：經濟部「屋內線路裝置規則及屋外供電線路裝置規則」。

2. 規劃原則

- (1)為提升供電可靠性，必要時將採用兩迴線供電方式進行整體規劃。
- (2)主要電源設備將儘量設置於無淹水之虞處。

3. 區內需求電量

計畫區內需使用電力之設施包括住宅區、鄰里公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、綠地用地及道路用地等，合計本計畫總用電量約 5,444 千瓦。

4. 供電計畫

本計畫區之供電線路擬以地下配電方式設置為原則，以符合計畫區景觀之要求。並於適當地點提供臺灣電力公司使用之配電場，詳圖 7-2 所示。

5. 實際電力系統計畫，應依未來工程設計核定內容為準。



(二)電信系統計畫

1. 設計規範

- (1)國家通訊傳播委員會「建築物電信設備及空間設置使用管理規則」。
- (2)國家通訊傳播委員會「建築物屋內外電信設備工程技術規範」。

2. 規劃原則

- (1)10 公尺以上道路需求幹管 3 吋 8 管。
- (2)人孔選用形式：#4 人孔-9~15 管，#6 人孔-16 管（含）以上。
- (3)人孔設置原則：兩人孔間距為 90~180 公尺。
- (4)配線管路使用手孔配置，管徑 3 吋厚管，管數 8 管。
- (5)手孔設置原則：兩手孔間距為 30~40 公尺。
- (6)接戶管之管徑為 3 吋厚管，管數 8 管各沿道路兩側排列，並引至路邊，以免二次開挖路面。

3. 區內需求電話量

依據土地使用計畫估算各項電信線對數需求，本計畫區開發後電信線對數共需 3,289 對；光纖對數共需 1,572 芯。

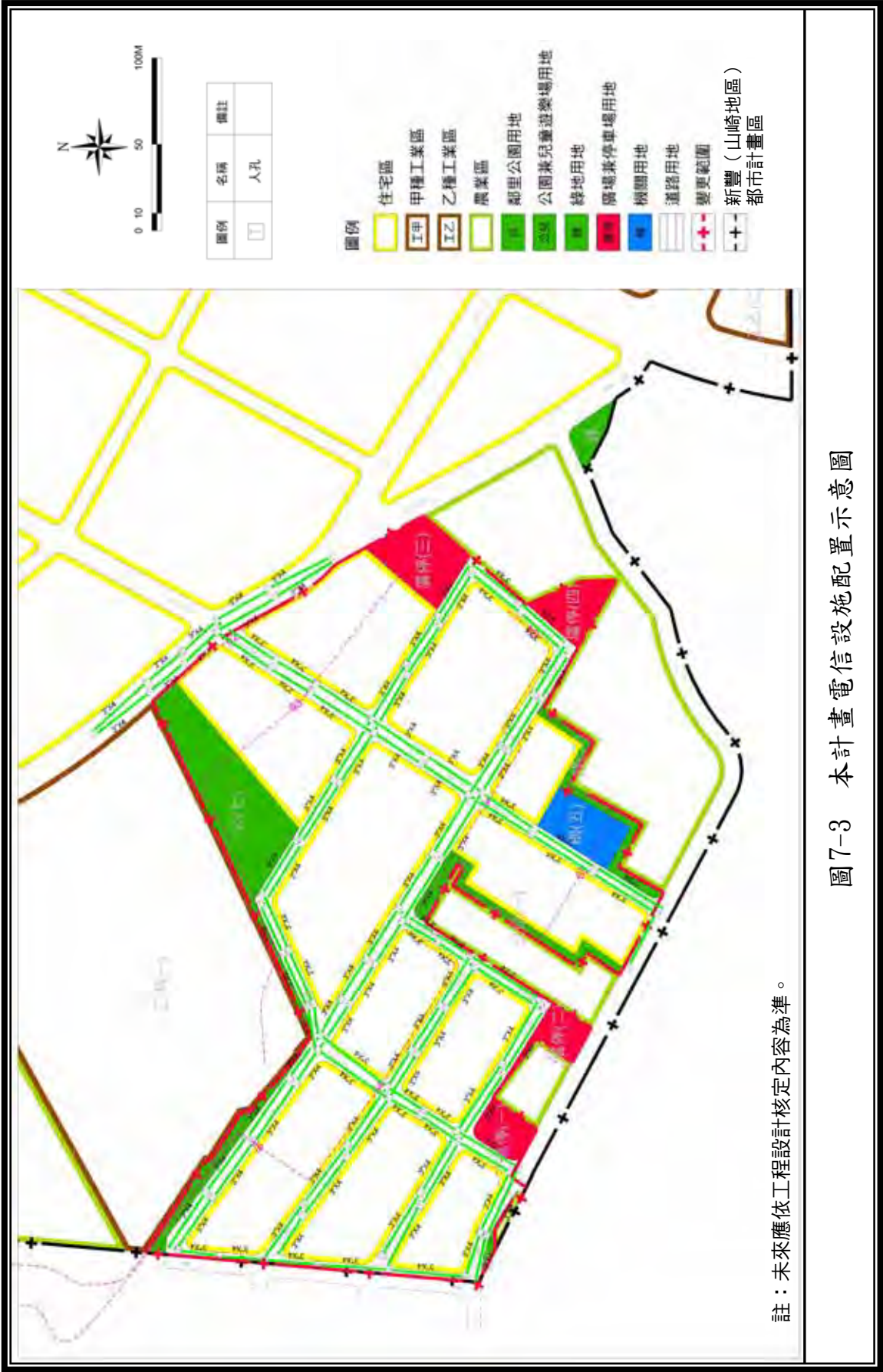
4. 電信系統計畫

電信系統主要為電話網路管線及光纖網路，為保持計畫區景觀，計畫區內之弱電管路均以地下管路方式埋設為原則，管線如暴露於公共主要路線上時，應加以美化處理，電信管路由臨康樂路一段之 12M 道路引進電信線路經計畫區內連絡道路接至各用地，並設電信室及資訊網路機房。各棟電信配線箱及弱電配線箱再由計畫區內管路連接，以提供各棟電信及網路需求，詳圖 7-3 所示。

5. 實際電信系統計畫，應依未來工程設計核定內容為準。

(三)廢棄物清運計畫

依本計畫人口推估開發後每日產生之垃圾量，合計約 1.05 公噸。未來開發完成後將由新豐鄉公所協助清運。



三、整地計畫

(一)挖填整地規劃、設計原則及工程注意事項

1. 挖填整地規劃原則及構想

- (1)挖填方應考量本計畫區排水系統。
- (2)整地時宜將表層沃土儲存，以利完成面之覆蓋植生工作。
- (3)整地須順應現有地形地勢，減少土方數量，使開發部分之改變減至最小，務使本計畫區下游之聯外水路均能維持開發前之容量。

2. 整地規劃構想

依據上述整地原則，本計畫區之整地規劃構想如下：

- (1)計畫區內進出口應力求配合現有道路地形地勢，以減小整地之挖填高度及土方數量。
- (2)所有整地後之坡面計畫處理成緩和的曲線，以模擬自然地形方式配合周邊環境，並避免形成過高過陡之坡面。
- (3)計畫區整地高程需與連通之道路配合。
- (4)本計畫區地勢大致西南高東北低，依地勢設置乙座滯洪沉砂池。

(二)挖、填方之區位及數量

1. 挖填方區位之配置

本計畫區地勢平坦，地勢大致西南高東北低，整地工程土方以挖填平衡為原則，全區挖方面積約為 10,295 平方公尺，填方面積約為 51,751 平方公尺。整地後地形詳圖 7-4，挖填方區位詳圖 7-5。

2. 挖填土石方數量

本計畫區整地工程所產生之開挖回填量，以 25 公尺為單位之方格法計算挖方數量約為 10,169 立方公尺，填方數量約為 49,578 立方公尺，滯洪沉砂池、污水處理廠及排水構造物挖方約為 8,960 立方公尺，另為減少未來住宅區開發時之二次挖方，故整地時將住宅區用地高程下挖至較道路高程低約 61 公分左右，預計挖方量約為 30,449 立方公尺土方量，綜上估算挖方量等於填方量，達到平衡。

(三)實際整地計畫，應依未來工程設計核定內容為準。

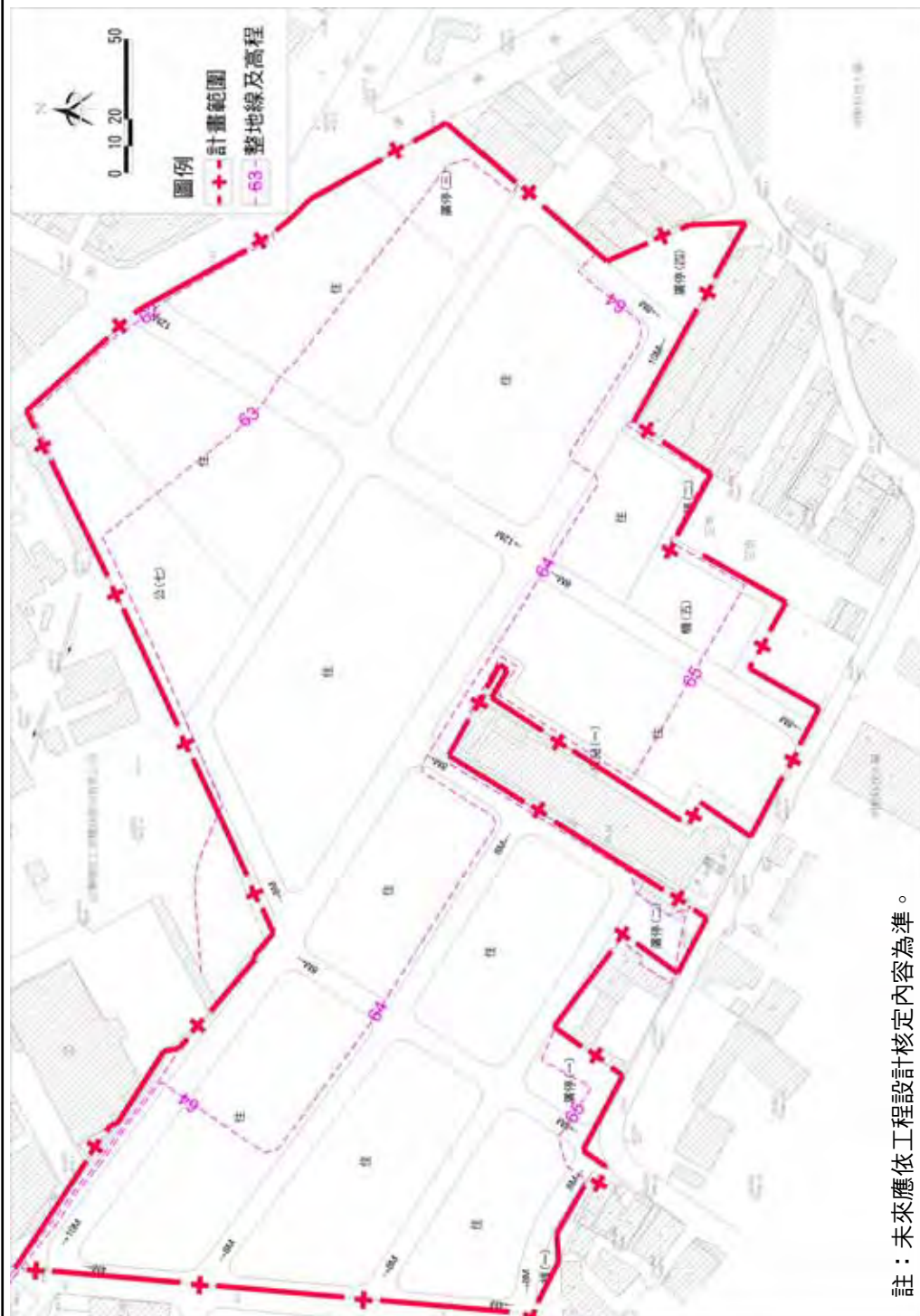
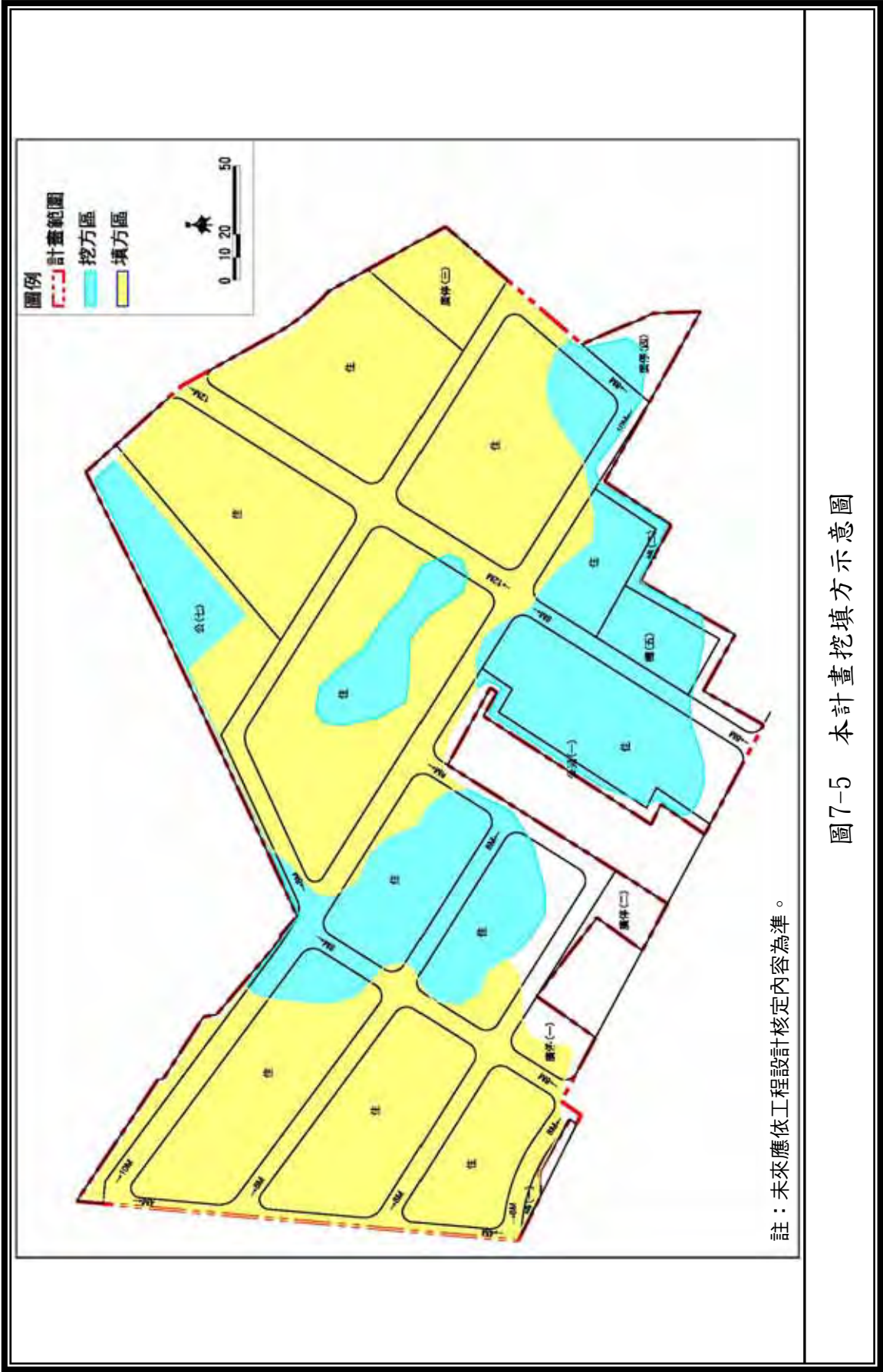


圖7-4 本計畫區設計地形圖



四、道路工程規劃

(一)規劃設計標準

本計畫區內道路以交通部 97 年 1 月頒布「公路路線設計規範」為規劃設計標準，設計標準如表 7-4 所示：

表 7-4 本計畫區內道路設計標準表

項目		數值	單位
設計速率		20	公里/小時
停車視距	最小值	20	公尺
	標準值	20	公尺
平曲線最小半徑		15	公尺
最大縱坡	最大值	12	%
	標準值	11	%
縱坡限制長		150	公尺
橫斷面	正常路拱	2	%

資料來源：交通部 97 年 1 月，公路路線設計規範。

(二)交叉路口設計準則

交叉路口設計準則乃參考前述相關規範，詳表 7-5 所示。

表 7-5 交叉路口設計準則表

設計元素	設計準則
1. 路口型式	限三叉或四叉路口。
2. 交角	交叉角度 60-120。 左轉轉向角 90-120。 截角邊長 5 公尺。
3. 橫斷面	車道寬 3.5 公尺
4. 路口轉向路徑	規範轉向運轉路徑為設計標準。
5. 控制方式	依交通量、幾何線形及運轉需求決定採用號誌或非號誌路口。

資料來源：交通部 97 年 1 月，公路路線設計規範。

(三)道路工程規劃

本計畫區內規劃之計畫道路寬度分為 12、10 及 8 公尺等，其道路工程規劃詳圖 7-6 所示，未來應依工程設計核定內容為準。

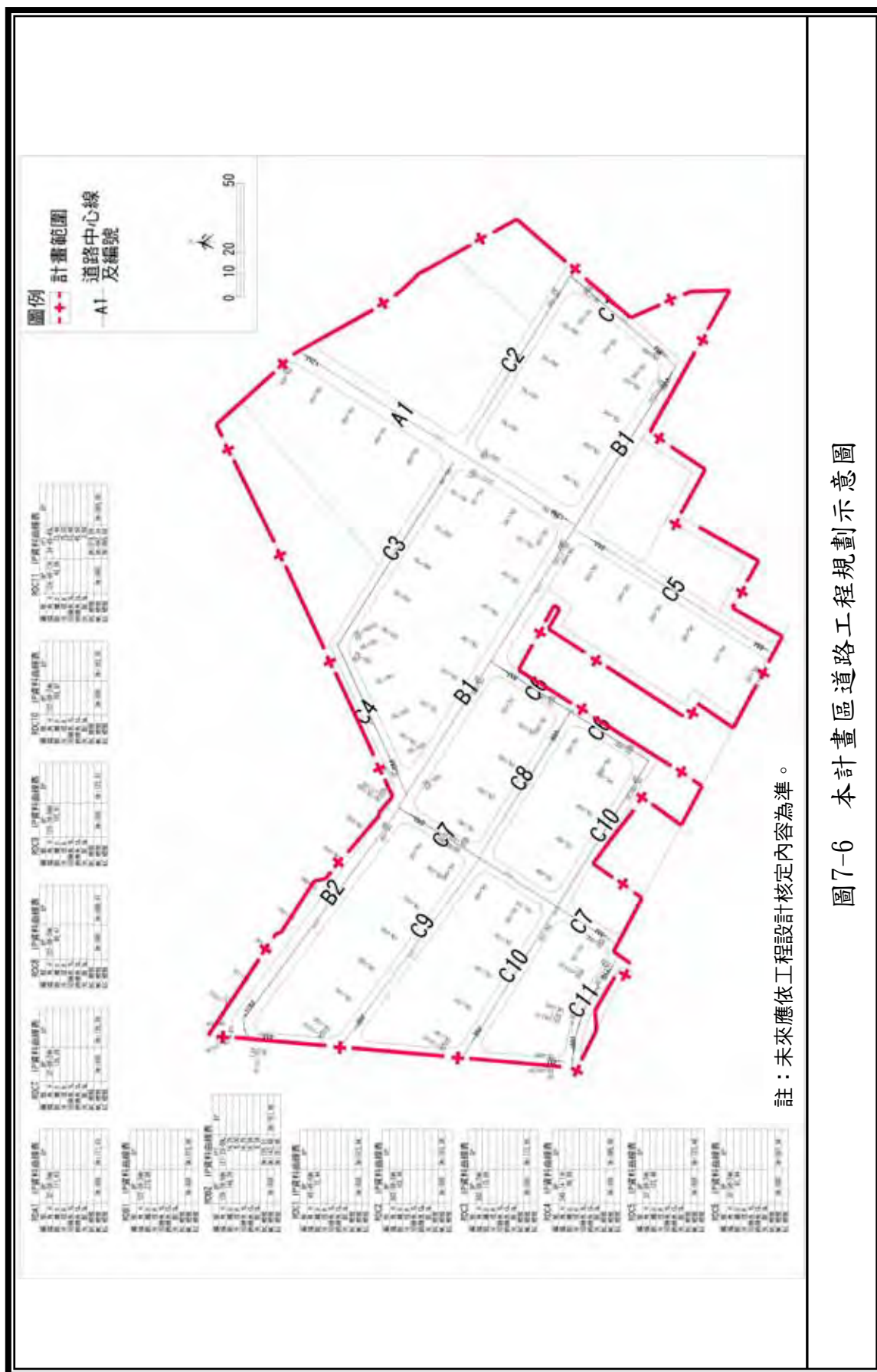


圖7-6 本計畫區道路工程規劃示意圖

肆、主要上下水道系統計畫

一、自來水供水系統

(一)區外輸水路線

大新竹地區主要飲用水源由寶山水庫及寶山第二水庫供應，本計畫區周邊社區現階段供水主要來源為臺灣自來水股份有限公司第三區管理處之自來水系統供應。

(二)區內供水規劃

本計畫區配水管線均沿道路佈設(詳圖 7-7)，並預留用戶取水端制水閘，以利用戶未來申請接水事宜，未來應依工程設計核定內容為準。



圖7-7 本計畫區自來水系統配置示意圖

二、排水系統

(一)雨水排放系統

1. 排水路徑

本計畫區排水系統主要依區內規劃之道路側邊設置，再排入滯洪沉砂池。

2. 逕流量、長度、坡度及路徑編號

本計畫區排水系統主要分為五大排水幹線 dA01~dA05，分別收集各分區之逕流量，除排水幹線外並沿道路側設置排水支線 dB，排水支線 Db 收集各小區塊之逕流後排入排水主幹線，排水支線 Db 之水理計算採保守值以計畫區內最大之區塊集水區作為計算依據，計畫區排水系統之逕流量、長度、坡度及路徑編號等排水溝資料如表 7-6。

表 7-6 本計畫區排水溝斷面尺寸計算表

幹線 編號	洪水量 (cms)	排水溝尺寸規格							
		n 值	長度 (公尺)	坡度 (%)	流速 (公尺/秒)	溝寬 (公尺)	計算 水深 (公尺)	出水高 (公尺)	溝深 (公尺)
dA01	0.71	0.012	360	0.64	2.28	0.80	0.40	0.20	0.60
dA02	0.61	0.012	290	0.76	2.48	0.80	0.40	0.20	0.60
dA03	0.66	0.012	266	0.98	2.82	0.80	0.40	0.20	0.60
dA04	0.89	0.012	300	1.00	2.85	0.80	0.40	0.20	0.60
dA05	0.66	0.012	204	0.54	2.09	0.80	0.40	0.20	0.60
dB	0.31	0.012	1,000	0.40	1.63	0.60	0.40	0.20	0.60
Box1	2.87	0.012	1,000	1.00	3.80	1.00	0.80	0.20	1.00
PA1	2.719	0.012	60	3.00	6.09	ϕ 0.90	0.8d	0.2d	滯洪池 排放管涵

資料來源：本計畫整理。

註：未來應依工程設計核定內容為準。

3. 排水設施

整地後原地貌及地形勢必改變，原排水系統及逕流量亦會改變。為考慮整地後之排水問題，分別設置排水溝、過路暗溝及集水井等排水設施將地表逕流導入本計畫區下游滯洪沉砂池。

(1)排水溝

主要做為本計畫區地表逕流蒐集、消能及排除之用，於計畫區周邊及道路側設矩形排水溝，以阻截坡面地表逕流，匯集後排入滯洪沉砂池。

(2)集水井

集水井設置於排水路適當處所，主要係銜接排水路、沉砂之用，於坡

度變化大處，亦有調節排水系統高程、消能及沉砂等功能。

(3)管涵

主要穿越路面及滯洪池排放（PA1）之用。

(4)過路暗溝

主要作為穿越道路下方用。

(5)實際雨水排水系統計畫，應依未來工程設計核定內容為準。

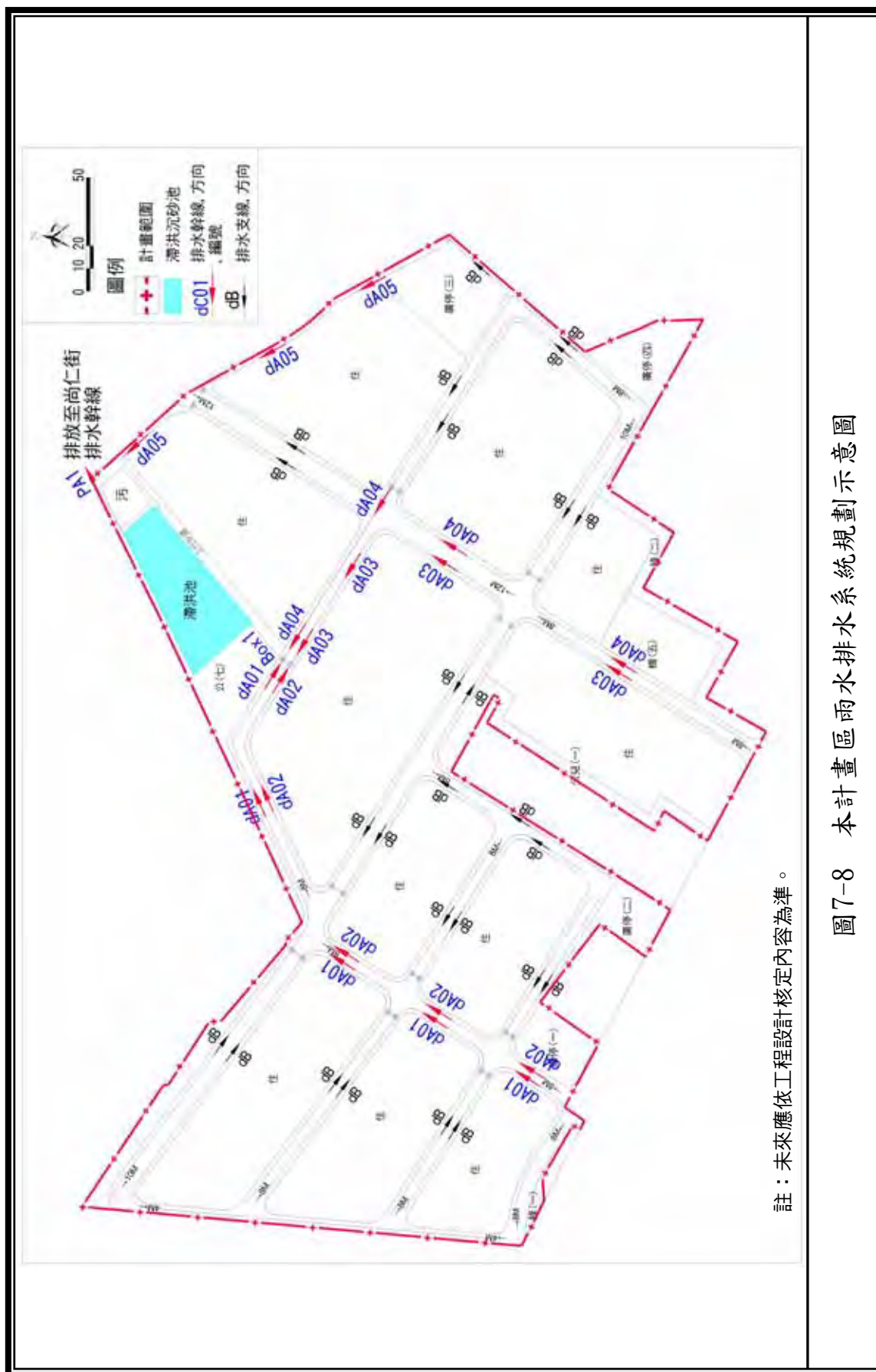


圖7-8 本計畫區雨水排水系統規劃示意圖

(二) 污水處理系統

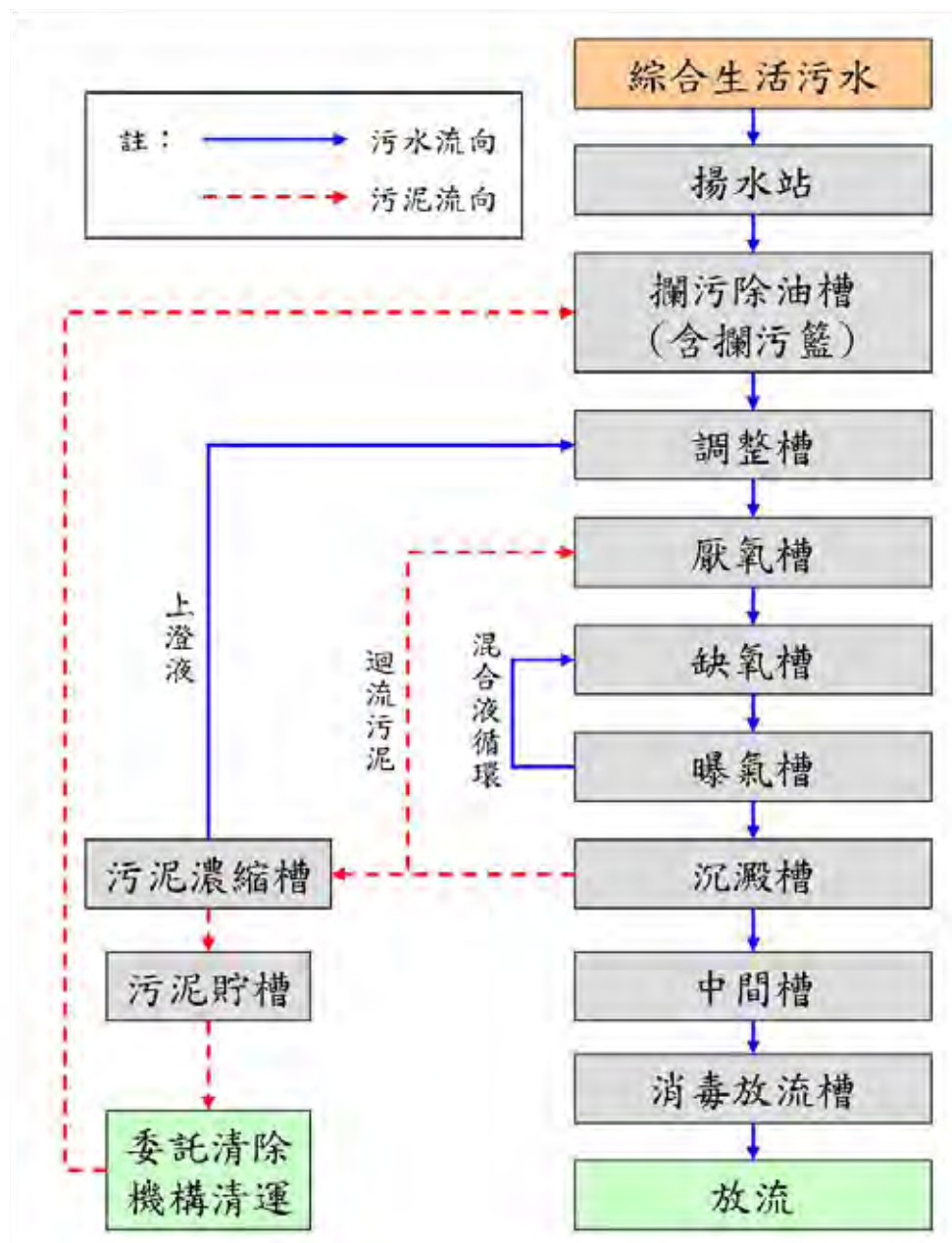
1. 污水量推估

依本計畫目標年人口推估每日最大污水量為 400 CMD，據以設計污水處理設施容量。

2. 放流水標準

應符合行政院衛生署頒布之放流水標準法令。

3. 污水處理流程(詳圖 7-9)



註：未來應依工程設計核定內容為準。

圖 7-9 本計畫污水處理流程圖

4. 污水處理設施位置

本計畫區之污水處理設施配合計畫區地勢，設置於計畫區北方，此為地勢相對低點，生活污水收集系統規劃以雨、污水分流方式為主，並配合匯流管線、人孔陰井及中繼池揚水站，以使污水順利收集至污水處理廠。

5. 公共下水道興建後水力分析

依據內政部營建署新竹縣新豐鄉污水下水道系統之設計圖，本計畫應可納入既有人孔 D2（相關水力分析詳表 7-7 所示），該系統計畫中分兩期 9 年，第一期為 4 年，第二期為 5 年，既有人孔 D2 屬第二期第 7 年年度範圍。

6. 污水系統規劃

本計畫區整體污水系統規劃詳圖 7-10 所示。

7. 實際污水系統規劃，應依未來工程設計核定內容為準。

表 7-7 本計畫區公共下水道興建完成後水力分析表

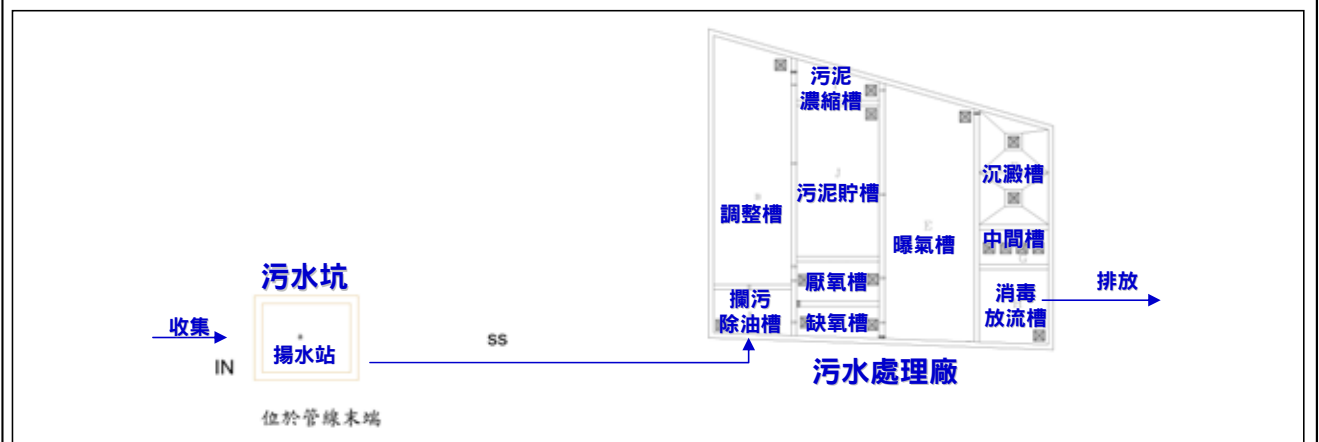
陰井編號	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	#1
陰井之流向	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	#1	#2
陰井高度 (M)	1.60	1.50	1.40	2.25	2.15	2.51	2.90	3.34	3.44
地面高程 (M)	65.50	65.00	64.50	64.00	63.50	63.50	63.50	63.50	63.20
進管管底高程 (M)	-	63.50	63.10	62.70	61.35	61.04	60.60	60.21	59.76
井底高程 (M)	63.90	63.50	63.10	61.75	61.35	60.99	60.60	60.16	59.76
距離 (M)	40.0	40.0	40.0	40.0	31.0	39.0	39.0	40.0	40.0
管徑 (M)	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
下游端管底高程 (M)	63.50	63.10	62.70	61.35	61.04	60.60	60.21	59.76	59.36
覆土深 (M)	-	1.50	1.40	1.30	2.15	2.46	2.90	3.29	3.44
斜率 (%)	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
陰井編號	#2	#3	B1	B2	C1	C2	C3	C4	D1
陰井之流向	#3	既設污水 人孔 D2	B2	A4	C2	C3	C4	A6	D2
陰井高度 (M)	3.14	3.04	1.40	1.80	1.50	1.40	1.80	2.13	1.60
地面高程 (M)	62.50	62.00	64.00	64.00	64.00	63.50	63.50	63.50	64.50
進管管底高程 (M)	59.36	58.96	-	62.20	-	62.10	61.70	61.37	-
井底高程 (M)	59.36	58.96	62.60	62.20	62.50	62.10	61.70	61.37	62.90
距離 (M)	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0	33.0	33.0	40.0
管徑 (M)	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
下游端管底高程 (M)	58.96	58.56	62.20	61.80	62.10	61.70	61.37	61.04	62.50
覆土深 (M)	3.14	3.04	-	1.80	-	1.40	1.80	2.13	-
斜率 (%)	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
陰井編號	D2	D3	D4	D5	D6	D7	E1	E2	E3
陰井之流向	D3	D4	D5	D6	D7	A8	E2	E3	E4
陰井高度 (M)	1.70	1.40	1.95	2.28	2.18	2.48	1.95	2.19	1.93
地面高程 (M)	64.20	63.50	63.50	63.50	63.10	63.10	64.50	64.50	64.00
進管管底高程 (M)	62.50	62.10	61.70	61.22	60.92	60.62	-	62.31	62.07
井底高程 (M)	62.50	62.10	61.55	61.22	60.92	60.62	62.55	62.31	62.07
距離 (M)	40.0	40.0	33.0	30.0	30.0	40.0	24.0	24.0	24.0
管徑 (M)	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
下游端管底高程 (M)	62.10	61.70	61.22	60.92	60.62	60.22	62.31	62.07	61.83
覆土深 (M)	1.70	1.40	1.80	2.28	2.18	2.48	-	2.19	1.93
斜率 (%)	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
陰井編號	E4	E1-1	E1-2	E3-1	E3-2	F1	F2	F3	
陰井之流向	D4	E1	E1	E3	E3	F2	F3	D4	
陰井高度 (M)	1.19	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.80	2.10	
地面高程 (M)	63.50	64.50	64.50	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	
進管管底高程 (M)	62.31	-	-	-	-	-	62.20	61.90	
井底高程 (M)	62.31	63.00	63.00	62.50	62.50	62.50	62.20	61.90	
距離 (M)	24.0	40.0	40.0	40.0	40.0	30.0	30.0	30.0	
管徑 (M)	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	
下游端管底高程 (M)	62.07	62.60	62.60	62.10	62.10	62.20	61.90	61.60	
覆土深 (M)	1.19	-	-	-	-	-	1.80	2.10	
斜率 (%)	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	

註：未來應依工程設計核定內容為準。

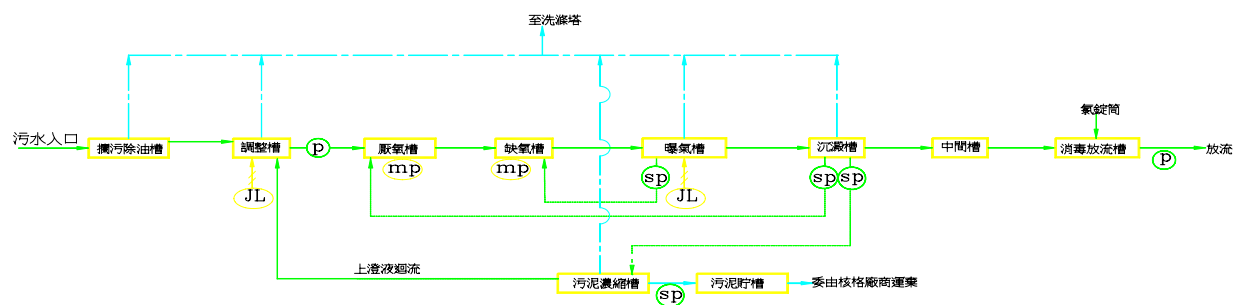
資料來源：本計畫整理。



污水處理系統外管線配置示意圖



污水處理廠規劃示意圖



註：未來應依工程設計核定內容為準。

污水處理程序示意圖

圖7-10 本計畫區污水系統規劃示意圖

伍、開放空間計畫

本計畫區臨接農業區者，係規劃為公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地或綠地用地作為緩衝開放空間；北側臨接工業使用部分，則劃設鄰里公園用地以達成更好緩衝隔離效果。

本計畫開放空間佈設多沿計畫區四周環狀分布，並藉由計畫區主要景觀道路作為本計畫開放空間節點之串聯，形塑核心開放空間之環境，架構計畫區整體開放空間，期能藉由開放空間節點加強計畫區視覺上之穿透性，使計畫區內之開放空間兼具景觀舒適性及休憩功能。

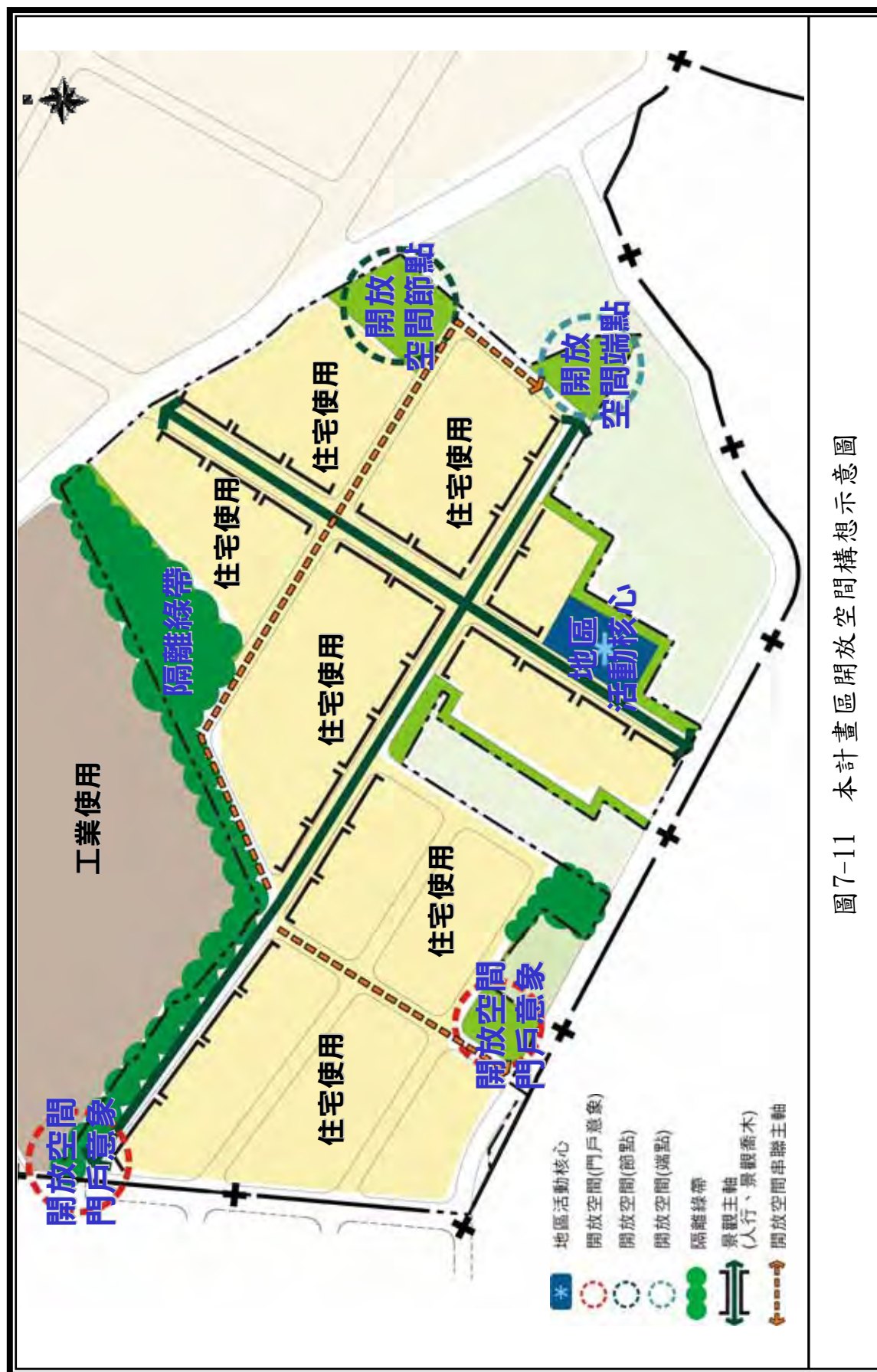


圖7-11 本計畫區開放空間構想示意圖

陸、交通系統計畫

一、道路系統

本計畫區面積 7.8781 公頃，規劃以一條 10M 道路（18 號道路）以及 22 號、25 號道路等二條 12M 道路構成區內之主要動線網，並於計畫區北側與南側分別銜接康樂路與明新街對外聯通，另規劃多條 8M 道路組成次要道路網銜接各主要道路動線與各街廓，以此架構區內主次要路網動線。

表 7-8 本計畫區道路編號明細表

道路編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	道路起訖	備註
17	8	388	自 18 號道路以北至 18 號道路	
18	10	425	自 22 號道路以東至廣停（四）	
19	8	215	自 22 號道路以東至 24 號道路	
20	8	185	自 22 號道路以東至 24 號道路	
21	8	70	自 22 號道路以東至 23 號道路	
22	4	175	自 18 號道路以南至 21 號道路	與計畫區外 8M 計畫道路合併為 12M 道路。
23	8	135	自 18 號道路以南至明新街	
24	8	100	自 18 號道路以南至 20 號道路	
25	12	180	自康樂街以南至 18 號道路	
26	8	130	自 18 號道路以南至明新街	

資料來源：本計畫整理。

二、交通影響分析

以民國 110 年為本計畫交通影響分析之目標年，茲參考新竹縣新豐鄉近 10 年之平均人口成長率，設定交通量年成長率約 1.34%，以此推估目標年計畫區周邊道路自然成長之交通流量，康續依據前文所推估之衍生交通量予以指派至各重要道路系統，據以分析目標年本計畫區開發前後之路口與路段服務水準，分析概況茲說明如后。

（一）路段服務水準

本計畫區周邊主要幹道目標年之服務水準分析如表 7-9，分析結果顯示，本計畫區周邊幹道於開發前後之服務水準大致維持相同水準，其中最主要之聯外道路康樂路皆在 C 級正常行車標準服務水準以上；而臺 1 省道為肩負周邊鄉鎮南來北往交通需求之重要道路，尖峰時段服務水準亦達 D 級以上之正常水準。

表 7-9 本計畫區周邊主要道路系統目標年服務水準分析表

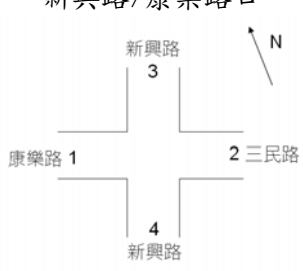
道路	路段	道路等級	方向	本計畫區未開發				本計畫區開發後			
				晨峰時段		昏峰時段		晨峰時段		昏峰時段	
				平均旅行速率 (km/hr)	服務水準	平均旅行速率 (km/hr)	服務水準	平均旅行速率 (km/hr)	服務水準	平均旅行速率 (km/hr)	服務水準
新興路 (臺1省道)	新豐車站 - 新豐鄉界	II	北向	30.93	C	27.28	C	30.90	C	27.22	C
			南向	24.62	D	24.10	D	24.61	D	24.06	D
康樂路	臺1省道 - 德日路	III	東向	21.51	C	21.45	C	21.00	C	21.35	C
			西向	34.25	A	32.20	B	34.24	A	32.14	B

資料來源：本計畫分析。

(二)路口服務水準

本計畫區周邊重要路口目標年服務水準分析如表 7-10，分析結果顯示，本計畫區目標年新興路/康樂路口服務水準與未開發狀態下之服務水準皆正常之 C~D 級，路口行車效率尚可，當中則以昏峰時段由新竹工業區方向（方向 2）進入路口車輛之平均停等延滯時間較長。

表 7-10 本計畫區周邊主要路口目標年服務水準分析表

路口	時段	方向	本計畫區未開發			本計畫區開發後		
			平均停等延滯 (sec/PUC)		服務水準	平均停等延滯 (sec/PUC)		服務水準
	晨峰時段	1	35.11	32.62	C	38.21	35.44	C
		2	44.56			45.70		
		3	34.35			34.40		
		4	24.20			28.90		
	昏峰時段	1	39.08	55.34	D	39.48	59.37	D
		2	77.73			85.76		
		3	44.99			45.05		
		4	44.53			48.75		

資料來源：本計畫分析。

三、停車設施

在滿足 20%停車需求之情境條件下，本計畫區之最低公共停車位數應達 99 席，空間面積計約 2,970 平方公尺。本計畫區內規劃有 4 處停車空間，總面積達 0.4127 公頃，計可提供 135 席停車位，可滿足停車需求，各停車設施分別說明如后。

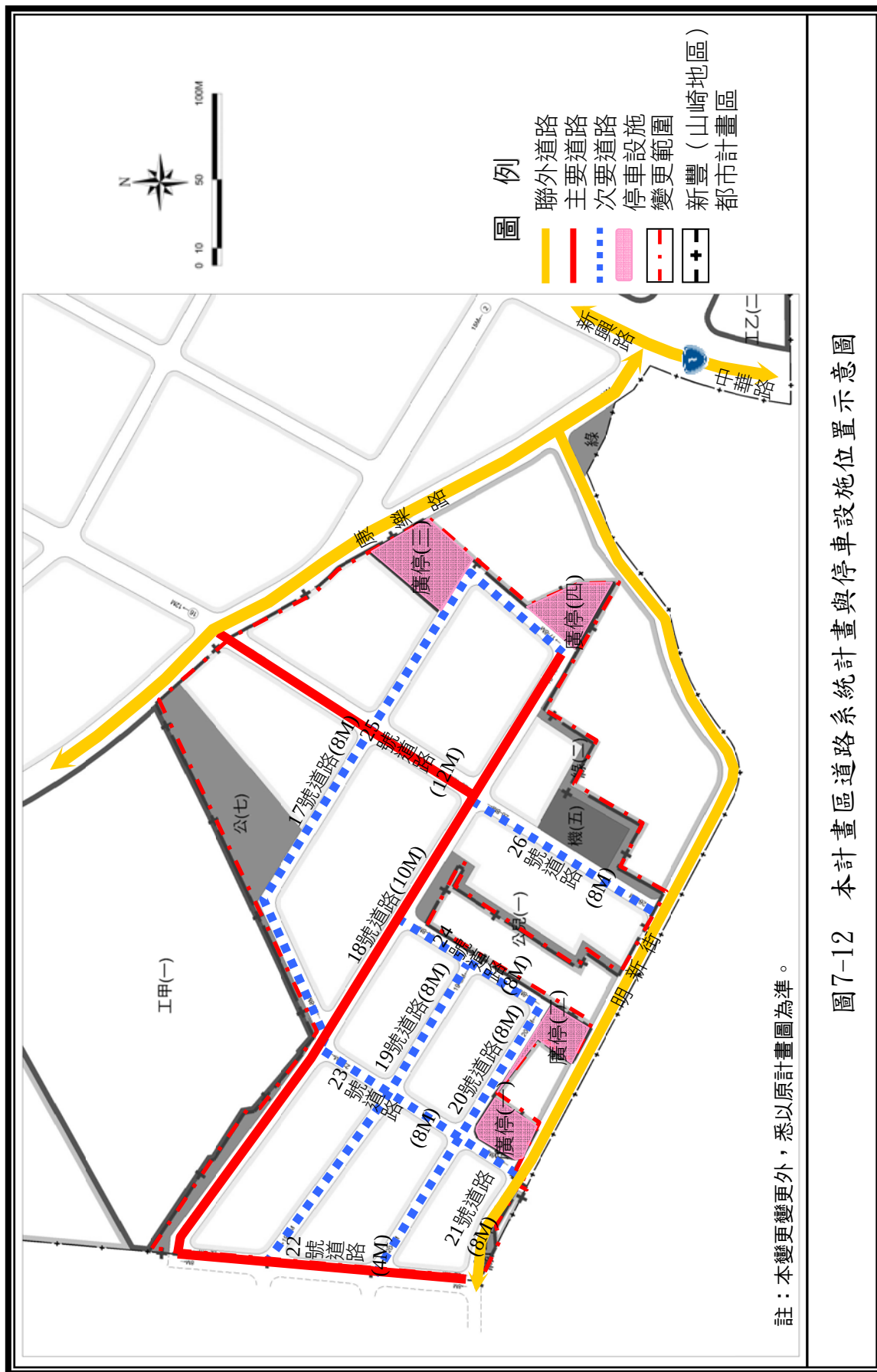
(一)廣停(一)：位於本計畫區西南側臨街明新街處，以其南側的明新路為主

要進出口，面積 0.0773 公頃，計可提供 25 席停車位。

(二)廣停(二)：位於廣停(一)東側，以其南側的明新路為主要進出口，面積 0.0705 公頃，計可提供 23 席停車位。

(三)廣停(三)：位於本計畫區東側，以其北側康樂路與西側 20 號道路為主要進出道路，面積 0.1647 公頃，計可提供 54 席停車位。

(四)廣停(四)：位於廣停(三)南側，面積 0.1002 公頃，計可提供 33 席停車位。



柒、防救災計畫

一、防（救）災據點

（一）緊急避難據點

緊急避難據點之劃設，乃考量突發性之緊急事故，供作人員暫時之避難空間使用。本計畫區指定區內鄰里公園用地及廣場兼停車場用地為緊急避難據點。

（二）短期收容據點

短期收容據點係考量災害發生時，作為人員短期收容之使用，並可作為簡易救援物資集散空間。本計畫區指定區內機關用地為短期收容據點。

（三）長期收容據點

長期收容據點為發生重大災難時，作為長時間人員安置、收容及醫療之空間，本計畫區指定周邊之松林國小及明新科技大學為避難收容場所。

（四）警察、消防據點

指定山崎派出所及消防局第一大隊山崎分隊作為警察及消防據點。

（五）救災指揮中心

指定新豐鄉公所作為救災指揮中心。

二、防（救）災路線

本計畫區之消防救災路線系統，主要依據火災及震災之規劃設計，同時考量於救災進行中，因建築倒塌、落下物的阻隔與原道路寬度不足等因素，致使消防及救難車輛無法通行。因此本計畫區之道路系統，將依據服務功能或寬度，劃分為緊急道路、救援輸送和避難輔助道路等，分別說明如下：

（一）緊急道路

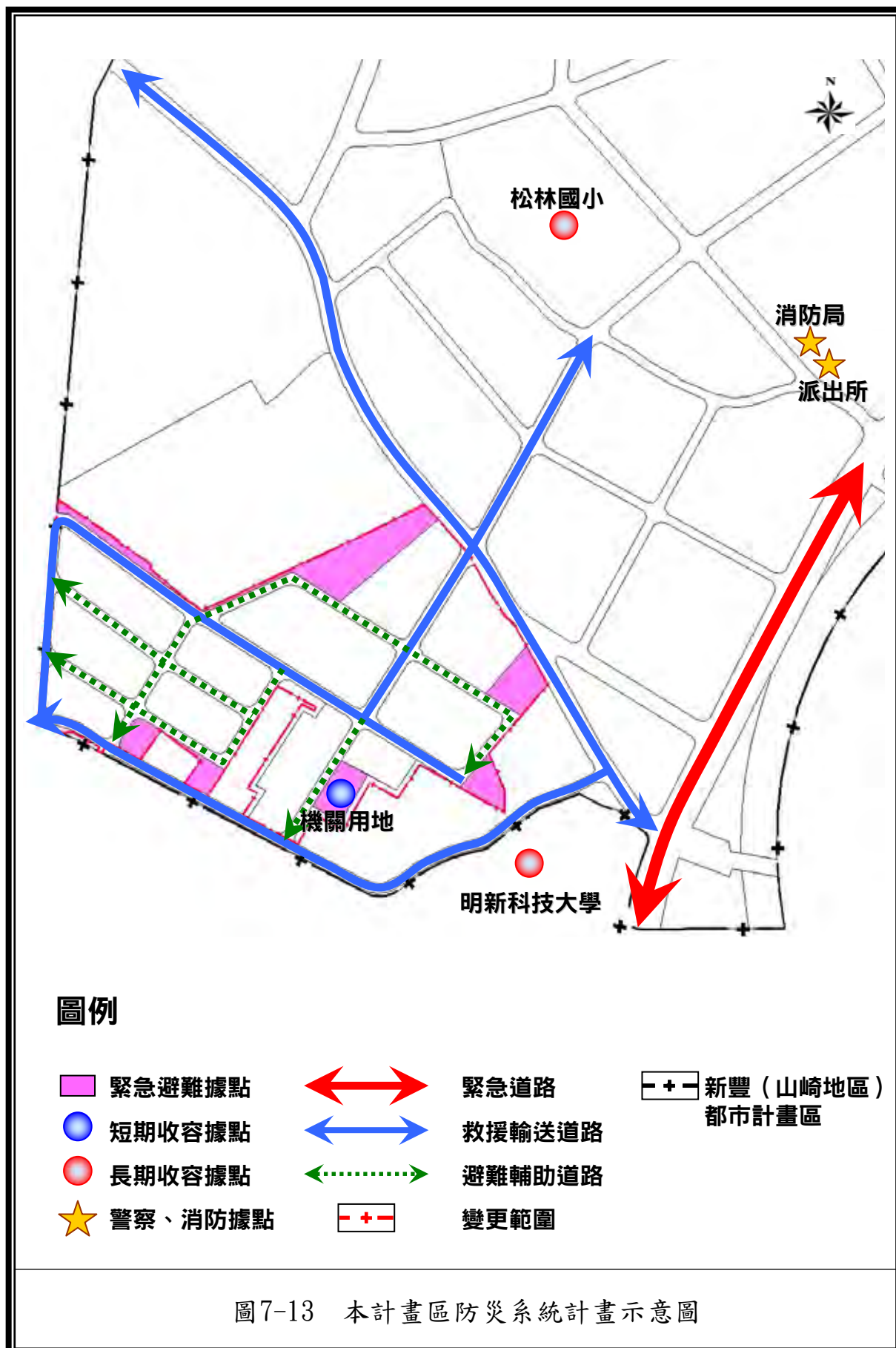
考量救災道路寬度之需求，指定計畫區外東側 30 米新興路（臺 1 省道）為緊急道路。

（二）救援、輸送道路

指定本計畫區內寬度 10 至 12 公尺之計畫道路；以及區外 10-15 公尺計畫道路為救援輸送道路，作為消防及擔負車輛運送區外救援物資至計畫區內及連接各避難場所之機能為主。

(三)避難輔助道路

指定本計畫區內寬度 8 公尺計畫道路為避難輔助道路，主要供作當緊急道路與救援、輸送道路受阻時，輔助取代其機能以及提供受災據點進出使用之重要功能。



第八章 開發方式、實施進度及經費

壹、開發方式

本計畫依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 42-1 點規定，申請人同意確實依本規範（都市計畫農業區變更使用審議規範）所定附帶條件及許可條件辦理，並採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。

貳、公共設施用地及代用地

一、公共設施用地

本計畫依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 34 點之規定，劃設申請變更使用總面積 35% 之公共設施用地，其包括鄰里公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、綠地用地及道路用地等。

前開公共設施用地，應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 41 點之規定捐贈予新竹縣政府；至於公共設施用地管理機關，依市地重劃實施辦法第 50 條規定，為各該公共設施主管機關。

二、代用地

本計畫依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 33、34 點之規定，代用地為申請變更使用總面積 5%。

前開申請變更使用總面積之 5% 代用地，面積共約 0.3939 公頃，其中 0.1291 公頃（佔代用地面積 32.77%；佔本計畫區總面積 1.64%）作為機關用地（供新豐鄉公所作里集會所、活動中心、圖書館等使用）；其餘代用地（0.2648 公頃）以都市計畫變更後第一次公告土地現值換算捐贈代金，前開捐贈代金之用途，應優先供本計畫區機關用地興闢及本計畫區公共設施用地管理維護之使用。

參、實施進度及經費

一、實施進度

應於本細部計畫發布實施後三年內予以開發建設（係指完成市地重劃土地分配成果公告）。

二、經費預估

（一）重劃費用

1. 土地改良物補償費：以每公頃 100 萬估算，估計約需 788 萬元。
2. 地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用：以每公頃 200 萬元估算之，估計約需 1,576 萬元。

（二）工程費用

以每公頃 1,500 萬估算，包括管線地下化工程，估計約需 11,817 萬元。

（三）貸款利息

以年利率 5%、貸款 3 年估算，約為 2,127 萬元。

（四）市地重劃開發總費用估算結果

依據前述重劃費用、工程費用、貸款利息估算結果，本計畫區市地重劃開發總費用預估約為 16,308 萬元（本費用係屬預估，應依實際發生之費用為準）。

表 8-1 本計畫市地重劃開發總費用估算表

項目		面積 (公頃)	單價 (萬元/公頃)	複價 (萬元)
重劃 費用	土地改良物補償費	7.8781	100	788
	地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用	7.8781	200	1,576
	小計	-	-	2,364
工程費用		7.8781	1,500	11,817
貸款利息		以年利率 5%、貸款 3 年估算		2,127
總計				16,308

註：本計畫區市地重劃開發總費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。

資料來源：本計畫整理。

表 8-2 本計畫實施進度及經費預估表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					市地重劃 費用 (萬元)	主辦 單位	預定完成 期限	經費 來源
		徵 購	市 地 重 劃	公 地 撥 用	獎 勵 投 資	其 他				
樁位測釘 費用、自 辦市地重 劃(含公 共設施興 闢)作業 費用、都 市計畫作 業費用	7.8781		√				16,308	重 劃 會	本細部計 畫發布實 施後三年 內予以開 發(係指完 成市地重 劃成果公 告)	銀行 貸款、有 資

註：表內實施進度及經費得由申請人視實際狀況酌予調整。

肆、重劃負擔及代用地負擔

一、重劃總平均負擔比率估算

依據前述計畫面積及預估開發費用，概算本計畫辦理重劃時土地所有權人應負擔之公共設施用地平均負擔比例及費用負擔平均負擔比例，然目前計算負擔比例屬概估值，未來以重劃計畫書所載並經主管機關核定為準。

(一)預估公共設施用地平均負擔比例

$$\begin{aligned} & (\text{共同負擔公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未} \\ & \text{登記地抵充面積}) / (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未} \\ & \text{登記地抵充面積}) = (2.7574 \text{ 公頃} - 0 \text{ 公頃}) / (7.8781 \text{ 公頃} - 0 \text{ 公頃}) \\ & = 35.00\% \end{aligned}$$

(二)預估費用負擔平均負擔比率

$$\begin{aligned} & (\text{重劃費用總額} + \text{工程費用總額} + \text{貸款利息總額}) / \text{重劃後平均地} \\ & \text{價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面} \\ & \text{積}) = (2,364 \text{ 萬元} + 14,181 \text{ 萬元} + 2,127 \text{ 萬元}) / (13,500 \text{ 元/平方公} \\ & \text{尺} \times (78,781 - 0 \text{ 平方公尺})) = 15.33\% \end{aligned}$$

(三)預估土地所有權人平均重劃負擔比率

$$\begin{aligned}\text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔} + \text{費用平均負擔} \\ &= 35.00\% + 15.33\% = 50.33\%\end{aligned}$$

二、代用地負擔比率估算

除前述重劃總平均負擔外，本計畫仍需依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定，負擔申請變更使用總面積 5%之代用地，其中 0.1291 公頃代用地提供作為機關用地，供新豐鄉公所作里集會所、活動中心、圖書館等使用；其餘 0.2648 公頃之代用地以都市計畫變更後第一次公告土地現值換算捐贈代金。

三、合計（重劃負擔及代用地負擔）

$$\text{本計畫重劃負擔及代用地負擔合計} = 50.33\% + 5.00\% = 55.33\%。$$

目錄

第八章 開發方式、實施進度及經費.....	1
壹、開發方式.....	1
貳、公共設施用地及代用地.....	1
一、公共設施用地.....	1
二、代用地.....	1
參、實施進度及經費.....	2
一、實施進度.....	2
二、經費預估.....	2
肆、重劃負擔及代用地負擔.....	3
一、重劃總平均負擔比率估算.....	3
二、代用地負擔比率估算.....	4
三、合計（重劃負擔及代用地負擔）.....	4

圖目錄

錯誤! 找不到圖表目錄。

表目錄

表 8-1 本計畫市地重劃開發總費用估算表	2
表 8-2 本計畫實施進度及經費預估表	3

第九章 細部計畫指導原則

壹、土地使用強度

- 一、住宅區之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。
- 二、住宅區不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。
- 三、機關用地之建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百。

貳、停車空間及退縮規定

- 一、每一住宅單元（住戶）至少應設置一路外汽車停車位外，並應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之百分之二十設置足夠之公共停車場。
- 二、申請變更使用範圍毗鄰外側土地，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在 10 公尺以上，其退縮部分得計入法定空地，並應植栽綠化。另建築基地除符合前開規定外，其臨接鄰里公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地之建築物，應自該公共設施用地境界線至少退縮 2 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。
- 三、建築基地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。

參、公共設施（公用設備）

- 一、公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。

- 二、申請變更使用範圍內應依消防法設置消防設施。
- 三、變更使用範圍內之主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於 1.5 公尺。
- 四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法申請使用時，以下水道系統相關設施等所需之必要設施為限。

肆、都市設計

- 一、本計畫住宅區及公共設施（除道路用地外），應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。
- 二、於細部計畫訂定相關管制規定，以為後續執行開發之依循，其都市設計之內容須視實際需要，表明下列事項：
 - （一）公共開放空間系統配置與管制事項。
 - （二）人行空間或步道系統動線配置事項。
 - （三）交通運輸系統配置及管制事項。
 - （四）建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項。
 - （五）環境保護設施配置與管制事項。
 - （六）綠化植栽及景觀計畫。

伍、採市地重劃方式開發通案性處理原則

配合市地重劃整體開發計畫之期程，並確保都市計畫具體可行，應依下列方式辦理：

- 一、於新竹縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請新竹縣政府於期限屆滿前敘明理由，

重新提會審議延長上開開發期程。

二、委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

三、配套措施及辦理程序

- (一)有關都市計畫變更，擬規定以市地重劃方式開發者，於變更主要計畫草案經內政部都委會審定後，即可依據審定之主要計畫草案，先行辦理擬定細部計畫作業。
- (二)於新竹縣都委會審定細部計畫後，重劃開發單位即可依據審定之細部計畫草案內容，先行擬具市地重劃計畫書，送請市地重劃主管機關審核；經審核通過者，由市地重劃主管機關將審核通過結果函知都市計畫擬定機關。
- (三)都市計畫擬定機關於接獲市地重劃主管機關函知市地重劃計畫書審核通過結果後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後，分別依序辦理主要計畫之發布實施、細部計畫之核定及發布實施、市地重劃計畫之核定及公告實施。

【目錄】

第九章 細部計畫指導原則.....	1
壹、土地使用強度.....	1
貳、停車空間及退縮規定.....	1
參、公共設施（公用設備）.....	1
肆、都市設計.....	2
伍、採市地重劃方式開發通案性處理原則.....	2

【圖目錄】

錯誤！找不到目錄項目。

【表目錄】

錯誤！找不到目錄項目。

第十章 社區經營管理計畫

壹、執行策略

- 一、申請人依「公寓大廈管理條例」相關規定研擬「社區經營管理計畫」，並輔導社區成立社區管理委員會，並負責推動計畫之執行及與社區住戶管理委員會辦理交接事宜。
- 二、社區經營管理之目標應在於落實民眾參與，強化該社區組織，促使鄰居得以彼此溝通、協調、充分運用該社區資源。
- 三、社區組織管理及營運策略如下：
 - (一)充裕各該社區發展經費。
 - (二)促進住戶主動參與與認同。
 - (三)強化管理公司服務效率與品質。
 - (四)提升社區住戶管理委員會之專業性及應變能力。

貳、社區住戶管理委員會輔導成立計畫

- 一、申請人應負輔導成立社區住戶管理委員會之責。其成立及運作與公共基金之設置，仍應依公寓大廈管理條例相關規定辦理。
- 二、為維護社區住戶公共安全、環境衛生、提升居住品質、保障住戶權益，申請人應協助社區住戶管理委員會，研擬「社區管理規章、住戶公約」。

參、社區公共及公用設施管理維護計畫

- 一、本計畫劃設之公共設施用地，包括鄰里公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地及道路用地。前開公共設施用地，應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 41 點之規定捐贈予新竹縣政府；至於公共設施用地管理機關，依市地重劃實施辦法第 50 條規定，為各該公共設施主管機關。另機關用地

應捐贈予新豐鄉公所，並由新豐鄉公所負責管理維護。

二、各社區開發完成前公共設施之管理維護，由申請人負擔，開發完成後由各社區住戶管理委員會負責管理維護。

肆、社區管理維護基金提撥及支用計畫

一、社區管理維護基金提撥標準

(一)申請人應依開發許可之樓地板面積隨量提撥二年之社區管理維護基金。其中住宅及非營業用公共設施樓地板面積提撥標準為每年每平方公尺三百元。

(二)申請人於社區開發完成後社區住戶管理委員會成立時，一次提撥全數之社區管理維護基金金額予社區住戶管理委員會，並將社區管理維護基金金額提撥及支用之範圍，明定於買賣雙方房地買賣契約書。

二、社區管理維護基金支用計畫

各社區管理維護基金之使用方式以原設施及設備之換新、管理、興修為原則，社區管理維護基金之支用範圍如下：

(一)公共及公用設備。

(二)社區指標、街道傢俱、公共景觀及植栽。

(三)公用水塔、水池及運輸管線。

(四)社區內一般廢棄物清除、處理之運輸、儲存之工具及設施。

(五)其他維生必要公用水電、電信設備。

伍、社區管理及清運人員設置計畫

一、本計畫區垃圾清運已取得新豐鄉公所同意定期派車清運居家一般廢棄物之文件在案。

二、社區管理及清運人員設置計畫，由各社區住戶管理委員會依實際需求設置或委由專業管理公司辦理。

變更新豐（山崎地區）都市計畫（部分農業區為住宅區、鄰里公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、機關用地、道路用地）案

業 務 單 位 主 管	
業 務 承 辦 人 員	

變更機關：新竹縣政府

規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司

中華民國 101 年 4 月