

擬定新豐（山崎地區）都市計畫（部分農業區為第三種住宅區、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）細部計畫書

擬定機關：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

新竹縣擬定都市計畫審核摘要表		
項	目	說 明
都市計畫名稱	擬定新豐（山崎地區）都市計畫（部分農業區為第三種住宅區、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）細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 22 條及第 24 條。	
擬定都市計畫機關	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	

目錄

第一章 緒論

壹、計畫緣起及目的.....	1-1
貳、法令依據.....	1-1
參、計畫位置、面積及範圍.....	1-1

第二章 主要計畫概要

壹、計畫年期及計畫人口.....	2-1
貳、土地使用及公共設施計畫.....	2-1
參、主要計畫對細部計畫之指導原則.....	2-4

第三章 環境調查分析

壹、自然環境分析.....	3-1
貳、環境敏感區分析.....	3-19
參、社會經濟環境分析.....	3-20
肆、實質環境分析.....	3-24

第四章 實質計畫

壹、計畫年期及目標年人口.....	4-1
貳、土地使用分區計畫.....	4-1
參、公共設施（含部分代用地）計畫.....	4-3
肆、開放空間計畫.....	4-5
伍、交通系統計畫.....	4-7
陸、防救災計畫.....	4-11
柒、土地使用分區管制要點.....	4-14
捌、都市設計原則.....	4-16

第五章 事業及財務計畫

壹、開發方式.....	5-1
貳、公共設施用地及代用地.....	5-1
參、事業及財務計畫.....	5-2
肆、重劃負擔及代用地負擔.....	5-3

圖目錄

圖 1-1	本計畫區位置示意圖（一）	1-2
圖 1-2	本計畫區位置示意圖（二）	1-3
圖 1-3	本計畫範圍地籍示意圖	1-7
圖 1-4	本計畫範圍示意圖	1-8
圖 2-1	主要計畫土地使用計畫示意圖	2-3
圖 3-1	本計畫區現況地形圖示意圖	3-1
圖 3-2	本計畫區環境敏感地質示意圖	3-3
圖 3-3	本計畫區鄰近地區區域地質示意圖	3-3
圖 3-4	本計畫地層剖面示意圖	3-5
圖 3-5	本計畫區坡度分析示意圖	3-6
圖 3-6	新豐溪流域示意圖	3-8
圖 3-7	本計畫區環境水系示意圖	3-9
圖 3-8	本計畫區原有灌溉溝渠位置及現況示意圖	3-10
圖 3-9	本計畫區淹水潛勢查詢示意圖	3-11
圖 3-10	本計畫區土壤及地下水檢測採樣位置示意圖	3-16
圖 3-11	新竹縣土石流潛勢溪流統計圖	3-18
圖 3-12	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	3-25
圖 3-13	本計畫區周邊土地使用概況示意圖	3-26
圖 3-14	本計畫區土地使用現況示意圖	3-28
圖 3-15	本計畫區周邊交通系統現況示意圖	3-33
圖 3-16	本計畫區土地權屬分布示意圖	3-35
圖 3-17	本計畫區土地公告現值分布示意圖	3-36
圖 4-1	本計畫土地使用計畫示意圖	4-2
圖 4-2	本計畫區開放空間構想示意圖	4-6
圖 4-3	本計畫區道路系統計畫與停車設施位置示意圖	4-10
圖 4-4	本計畫區防災系統計畫示意圖	4-13

表目錄

表 1-1	本計畫區土地清冊彙整表	1-4
表 2-1	主要計畫土地使用計畫面積表	2-2
表 3-1	本計畫區坡度分析表	3-4
表 3-2	新竹測站近 20 年平均氣象統計表	3-7
表 3-3	新竹站年平均雨量統計表	3-12
表 3-4	曼寧粗糙係數表	3-15
表 3-5	渠道出水高設計表	3-15
表 3-6	本計畫區土壤檢測結果分析	3-16
表 3-7	本計畫區地下水檢測結果分析表	3-17
表 3-8	新豐（山崎地區）都市計畫區人口成長概況統計表	3-20
表 3-9	95 年新竹縣各鄉鎮市工商及服務業場所單位經營概況表	3-21
表 3-10	95 年工商及服務業場所單位經營概況－從業員工數	3-22
表 3-11	95 年工商及服務業場所單位經營概況－全年生產總額	3-23
表 3-12	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一覽表	3-24
表 3-13	本計畫區內現況土地使用面積分配表	3-27
表 3-14	本計畫區主要聯外道路系統道路幾何綜整表	3-30
表 3-15	本計畫區周邊公路客運營運路線綜整表	3-30
表 3-16	路段服務水準劃分標準表	3-31
表 3-17	本計畫區周邊主要道路系統晨昏峰時段服務水準分析表	3-31
表 3-18	路口服務水準劃分標準表	3-31
表 3-19	本計畫區周邊主要路口晨昏峰時段服務水準分析表	3-32
表 3-20	本計畫區土地權屬統計表	3-34
表 3-21	本計畫區土地公告現值統計表	3-34
表 4-1	本計畫土地使用計畫面積表	4-1
表 4-2	本計畫公共設施用地面積檢討分析表	4-4
表 4-3	本計畫公共設施用地編號明細表	4-4
表 4-4	本計畫區道路編號明細表	4-7
表 4-5	本計畫區周邊主要道路系統目標年服務水準分析表	4-8
表 4-6	本計畫區周邊主要路口目標年服務水準分析表	4-8
表 5-1	本計畫市地重劃開發總費用估算表	5-2
表 5-2	本計畫事業及財務計畫表	5-3

第一章 緒論

壹、計畫緣起及目的

本細部計畫之擬定係依循「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」之指導，以土地權利關係人自行擬定細部計畫之方式，研提本細部計畫。即本細部計畫係上承主要計畫規定，依都市計畫法第 22 條及第 24 條規定研析並表明相關事項，作為本細部計畫區後續開發建設之準據。

貳、法令依據

本擬定細部計畫之法令依據為都市計畫法第 22 條及第 24 條。

參、計畫位置、面積及範圍

一、計畫位置

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、計畫範圍及面積

本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。

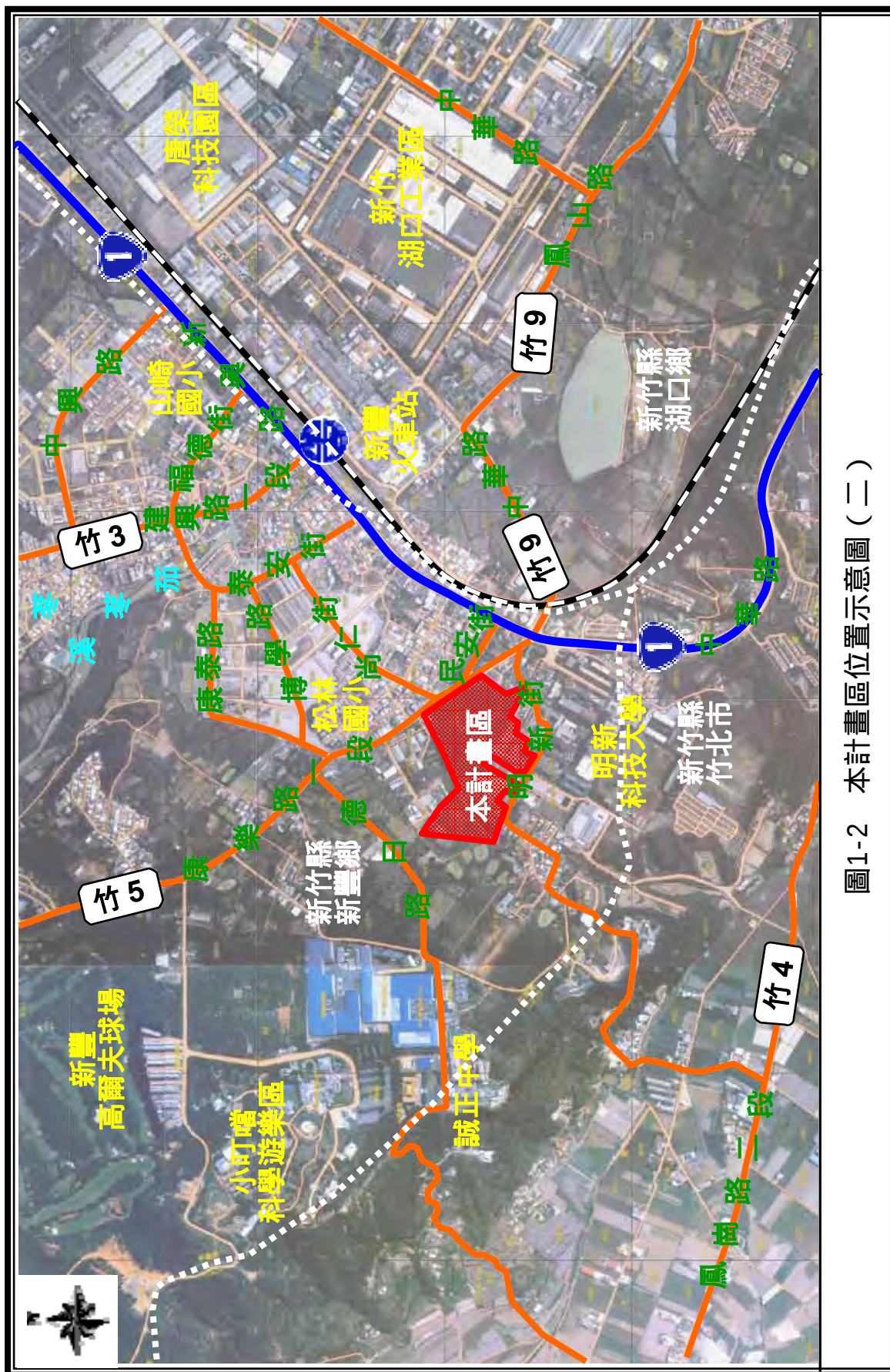


圖1-2 本計畫區位置示意圖（二）

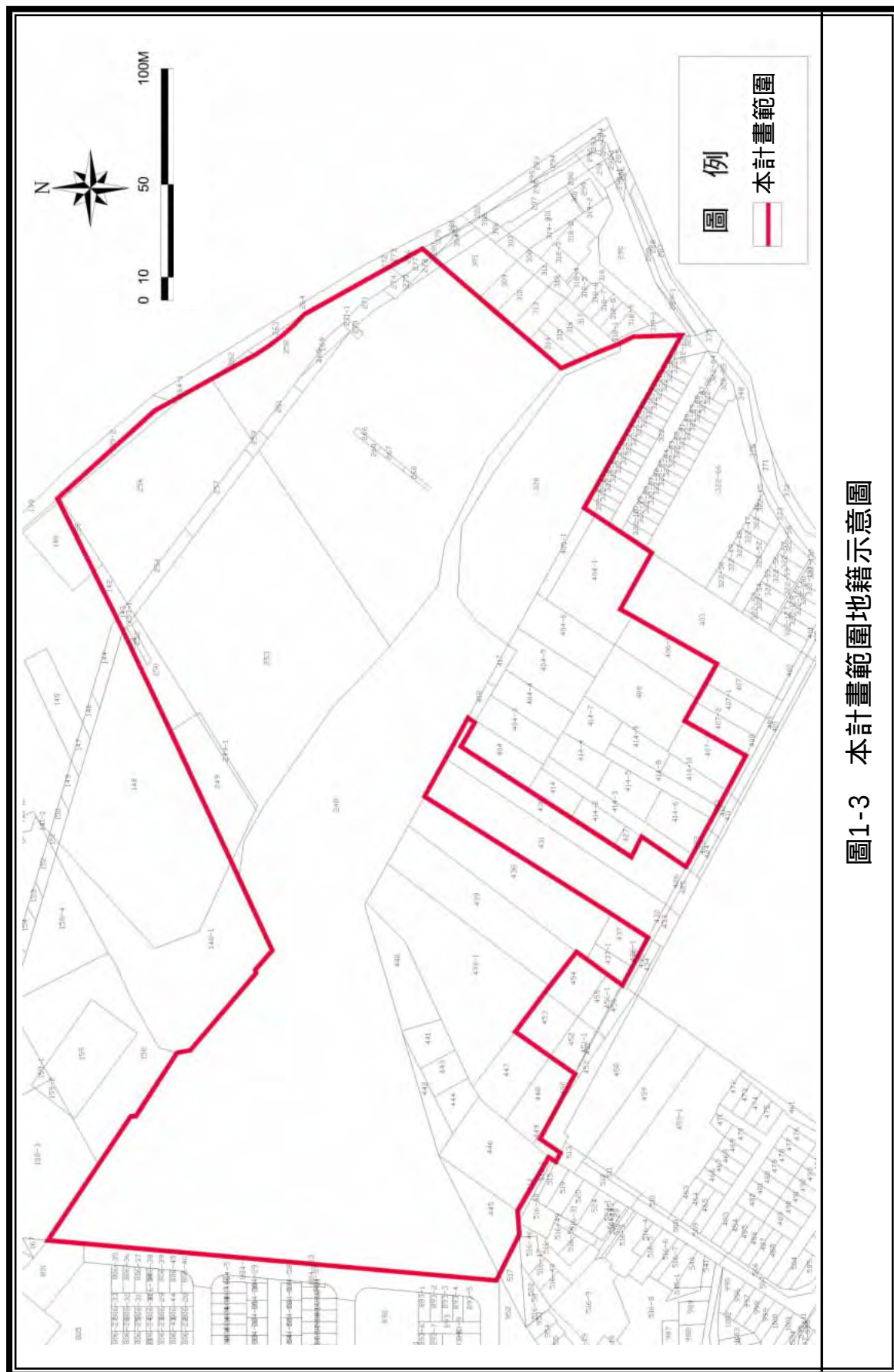
表 1-1 本計畫區土地清冊彙整表

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。



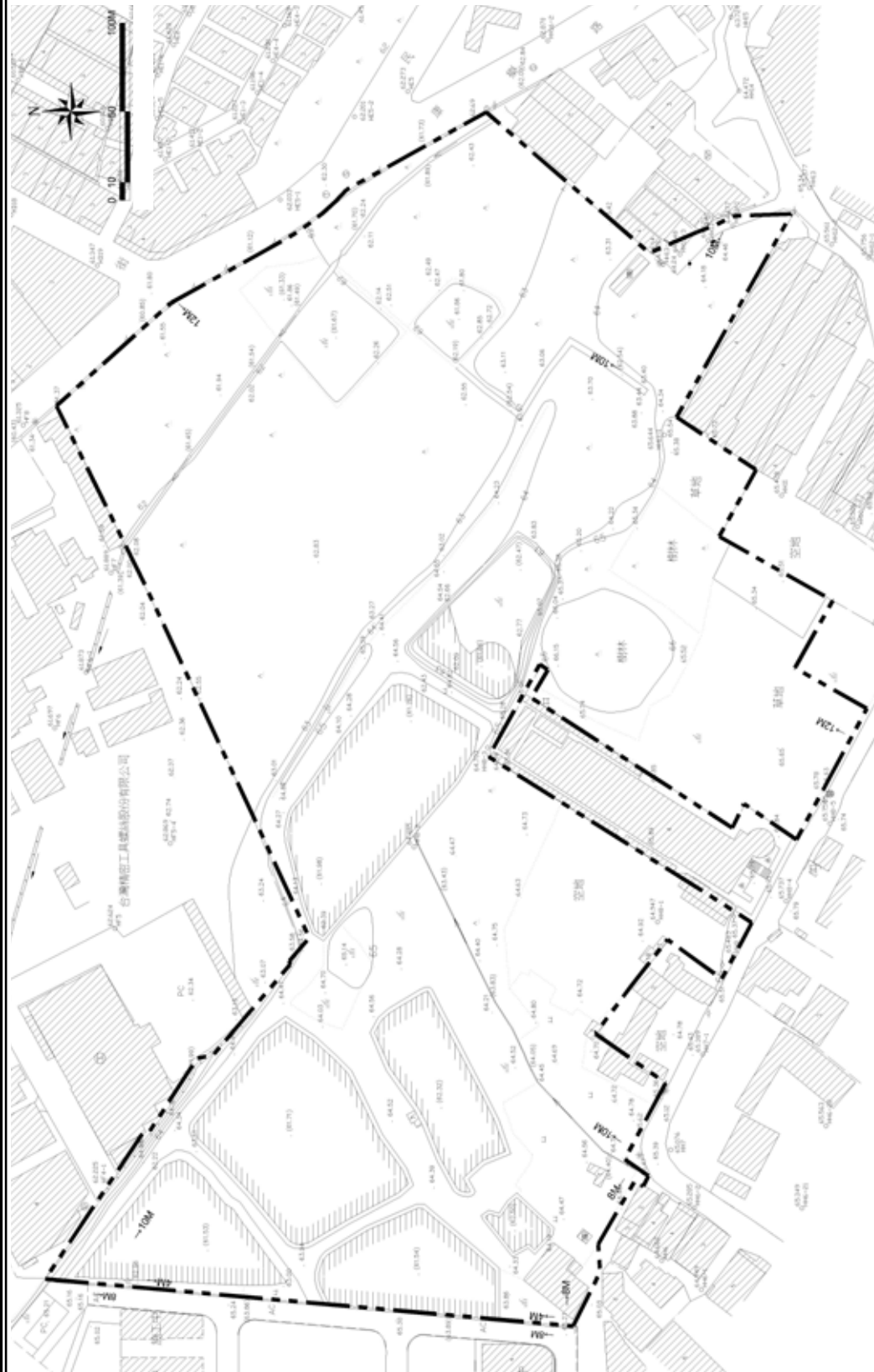


圖1-4 本計畫範圍示意圖

第二章 主要計畫概要

本細部計畫係依變更新豐（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，辦理擬定細部計畫，其有關本細部計畫之主要計畫相關內容概要說明如下：

壹、計畫年期及計畫人口

主要計畫以民國 110 年為計畫目標年；計畫人口為 1,450 人，居住密度每公頃 184 人。

貳、土地使用及公共設施計畫

一、公共設施用地

主要計畫劃設住宅區（含部分代用地）面積 4.9916 公頃，佔計畫區總面積之 63.36%；其中代用地面積為 0.2648 公頃，佔本計畫區總面積 3.36%。各項土地使用分區規劃內容及面積一覽表詳參圖 2-1 及表 2-1 所示。

二、公共設施（含部分代用地）用地

主要計畫劃設公共設施（含部分代用地）用地面積合計 2.8865 公頃，佔計畫區總面積之 36.64%。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：

（一）鄰里公園用地

劃設鄰里公園用地 1 處，供區內居民及鄰近社區人口休憩使用，面積 0.5000 公頃，佔計畫區總面積 6.35%。為避免暴雨導致淹水及生活廢水對承受水體造成影響，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

劃設公園兼兒童遊樂場用地 1 處，供區內居民及兒童休憩遊樂使用，面積共 0.3322 公頃，佔計畫區總面積 1.33%。

(三)綠地用地

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

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

劃設道路用地，面積共 1.6365 公頃，占計畫區總面積 20.77%。

表 2-1 主要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。

資料來源：本計畫整理。

參、主要計畫對細部計畫之指導原則

一、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。

二、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。

三、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。

四、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：

1. 公共開放空間系統配置與管制事項。
2. 人行空間或步道系統動線配置事項。
3. 交通運輸系統配置及管制事項。
4. 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。
5. 環境保護設施配置與管制事項。
6. 綠化植栽及景觀計畫。

五、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

1. 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。
2. 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。
3. 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。

第三章 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 3-1 所示。

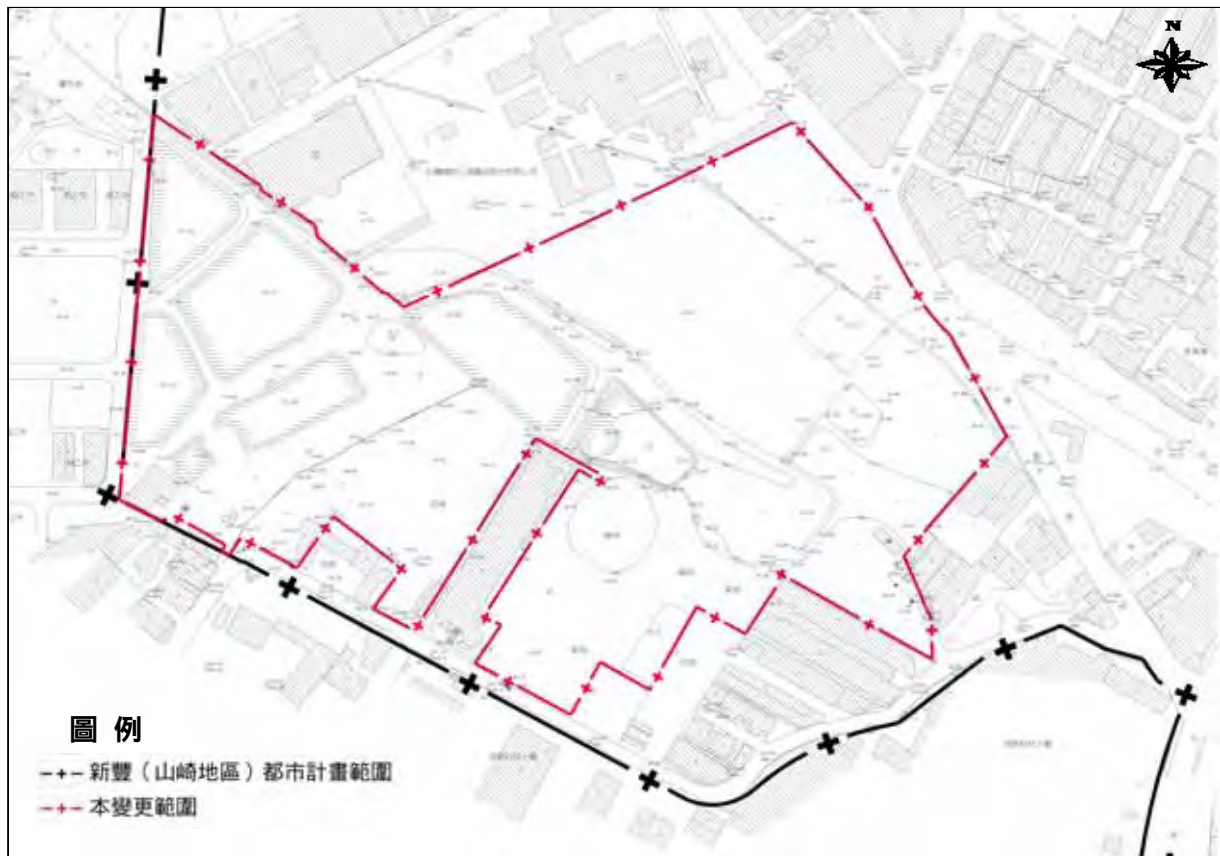


圖 3-1 本計畫區現況地形圖示意圖

(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 3-2 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、深灰色之矽質砂岩、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、柘榴子石、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。

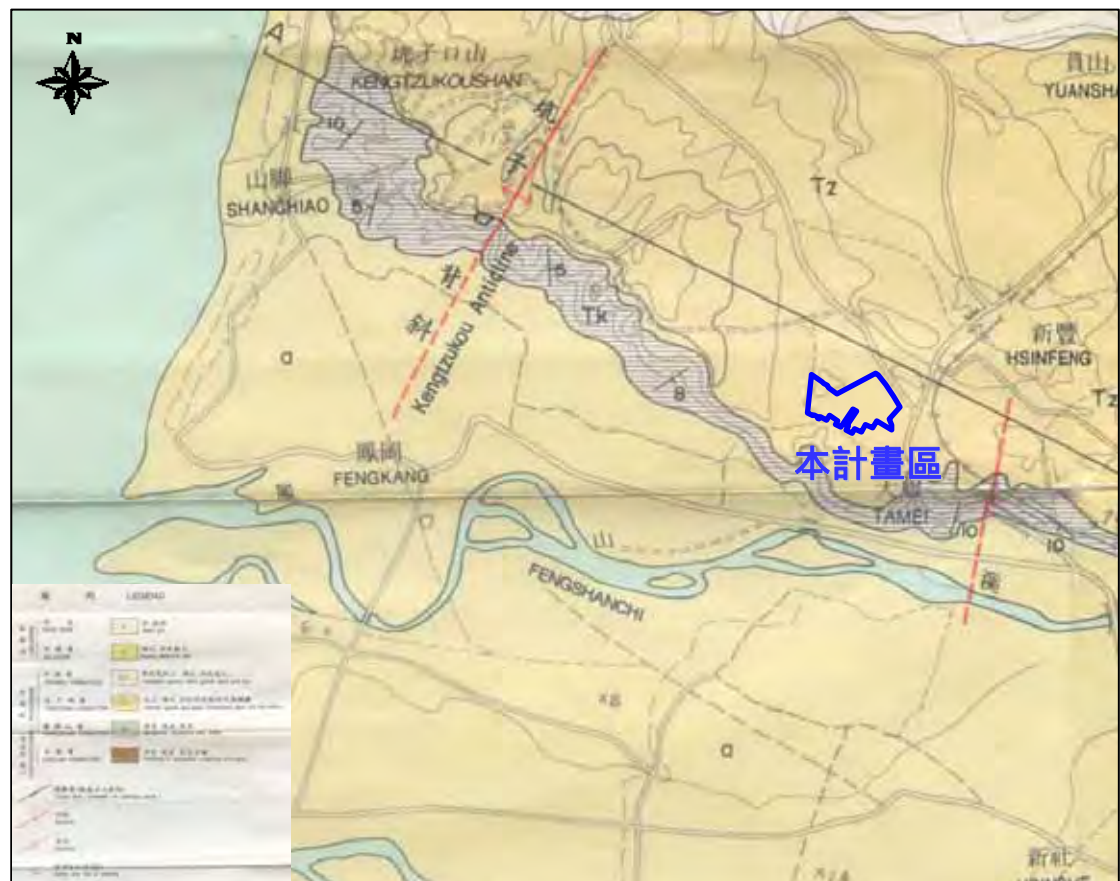
2. 湖口斷層

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 3-2 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 3-3 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 3-4 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 $q_a=0.88N$ ，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 3-1 及圖 3-5 所示。

表 3-1 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。

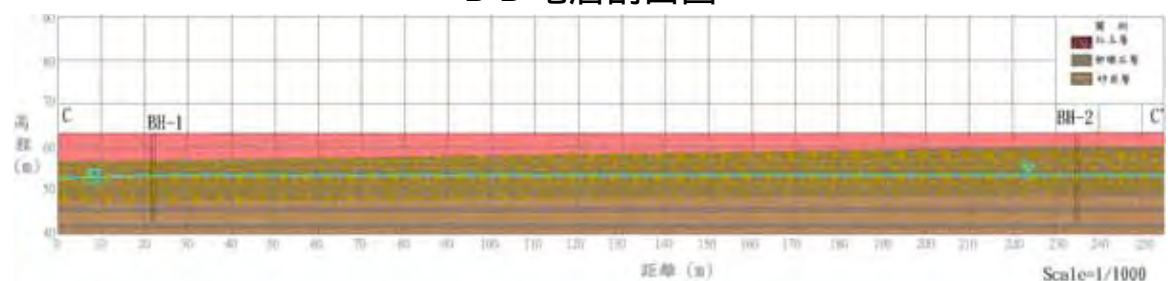
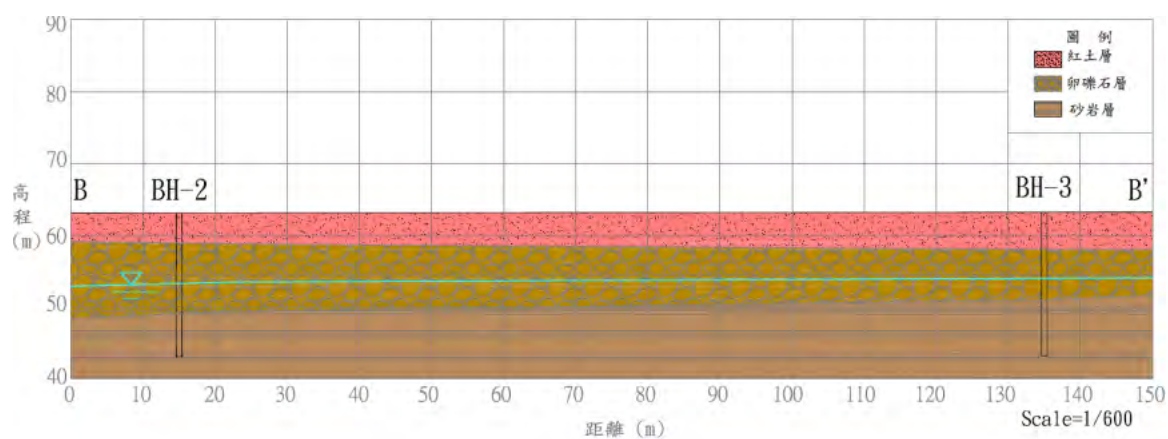
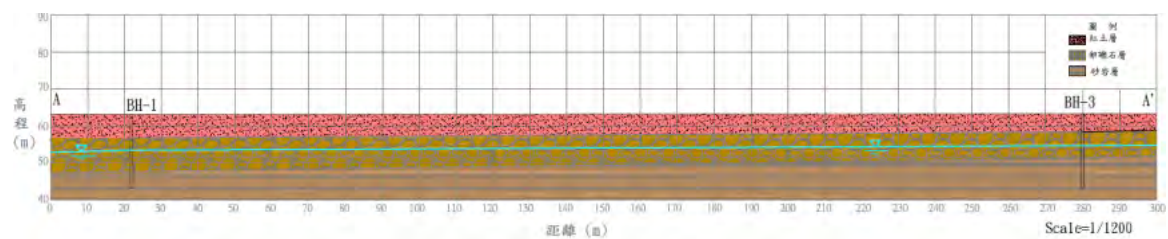


圖3-4 本計畫地層剖面示意圖



資料來源：本計畫整理。

圖 3-5 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 3-2 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 3-6 所示。

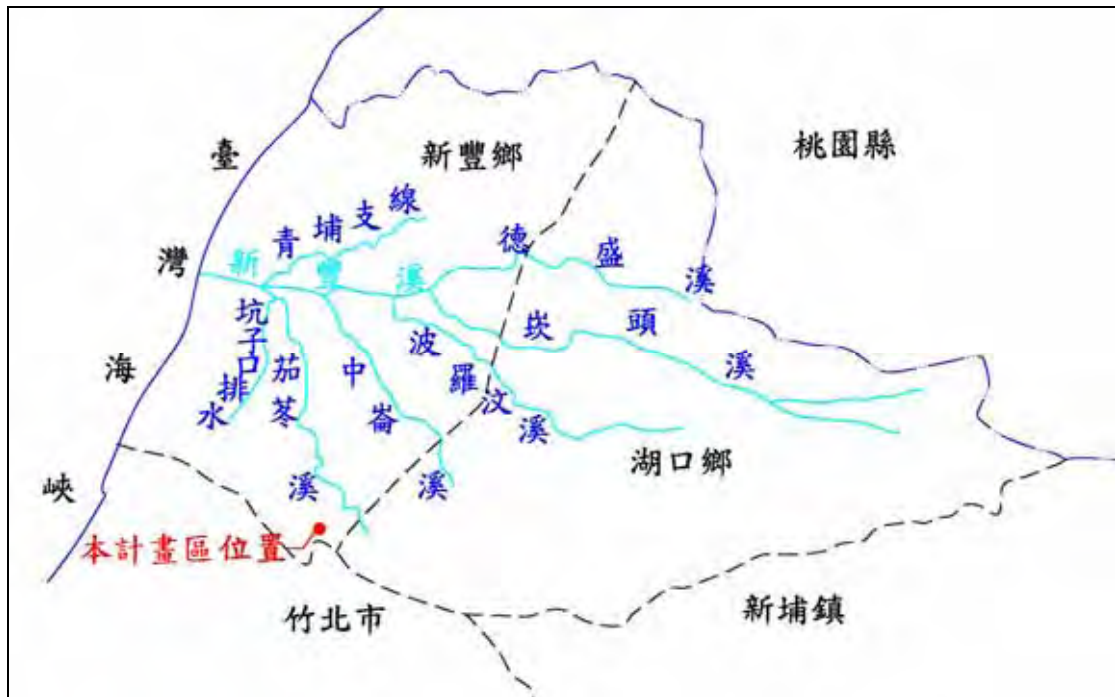


圖 3-6 新豐溪流域示意圖

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 3-7 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 3-8 所示。

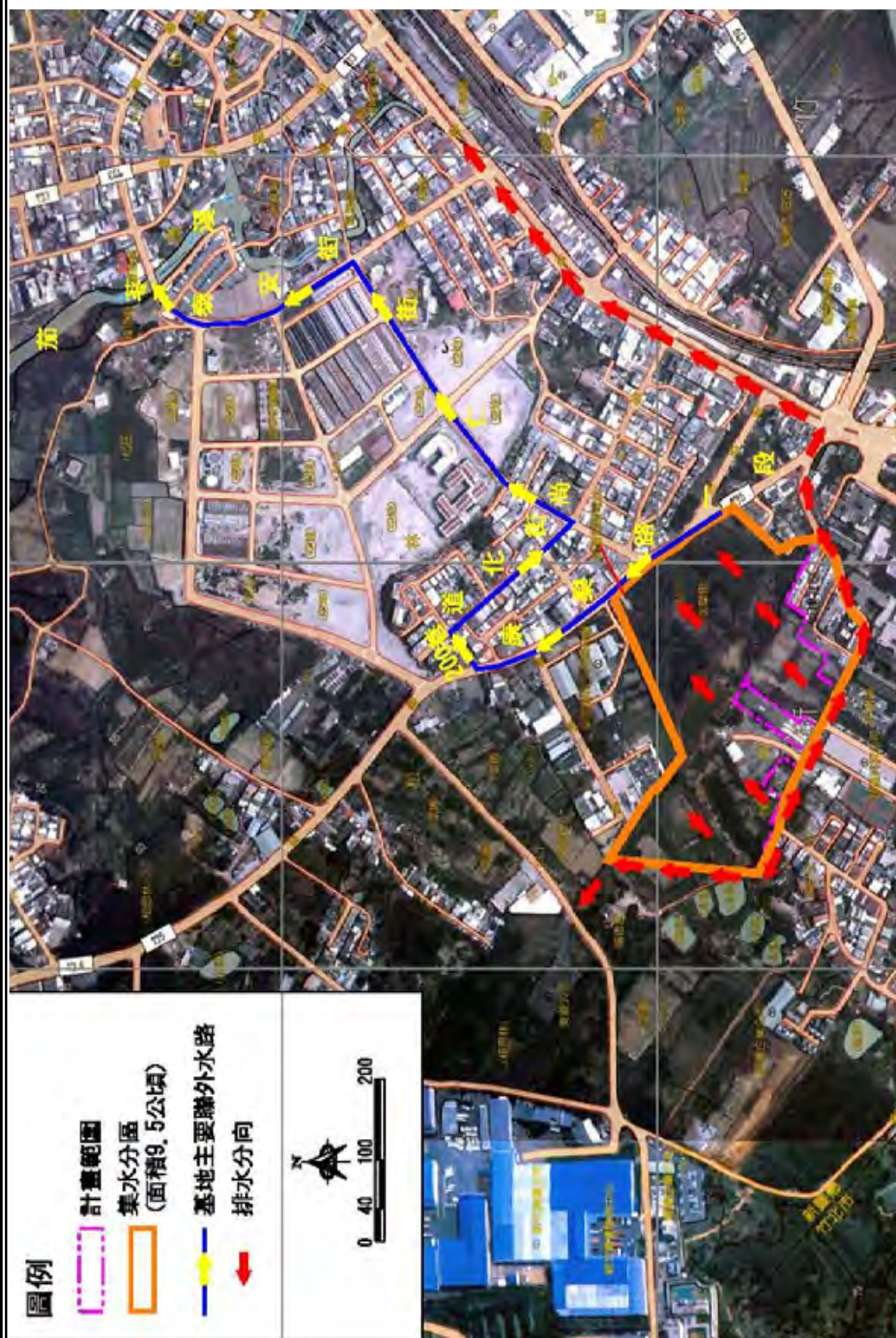


圖3-7 本計畫區環境水系示意圖

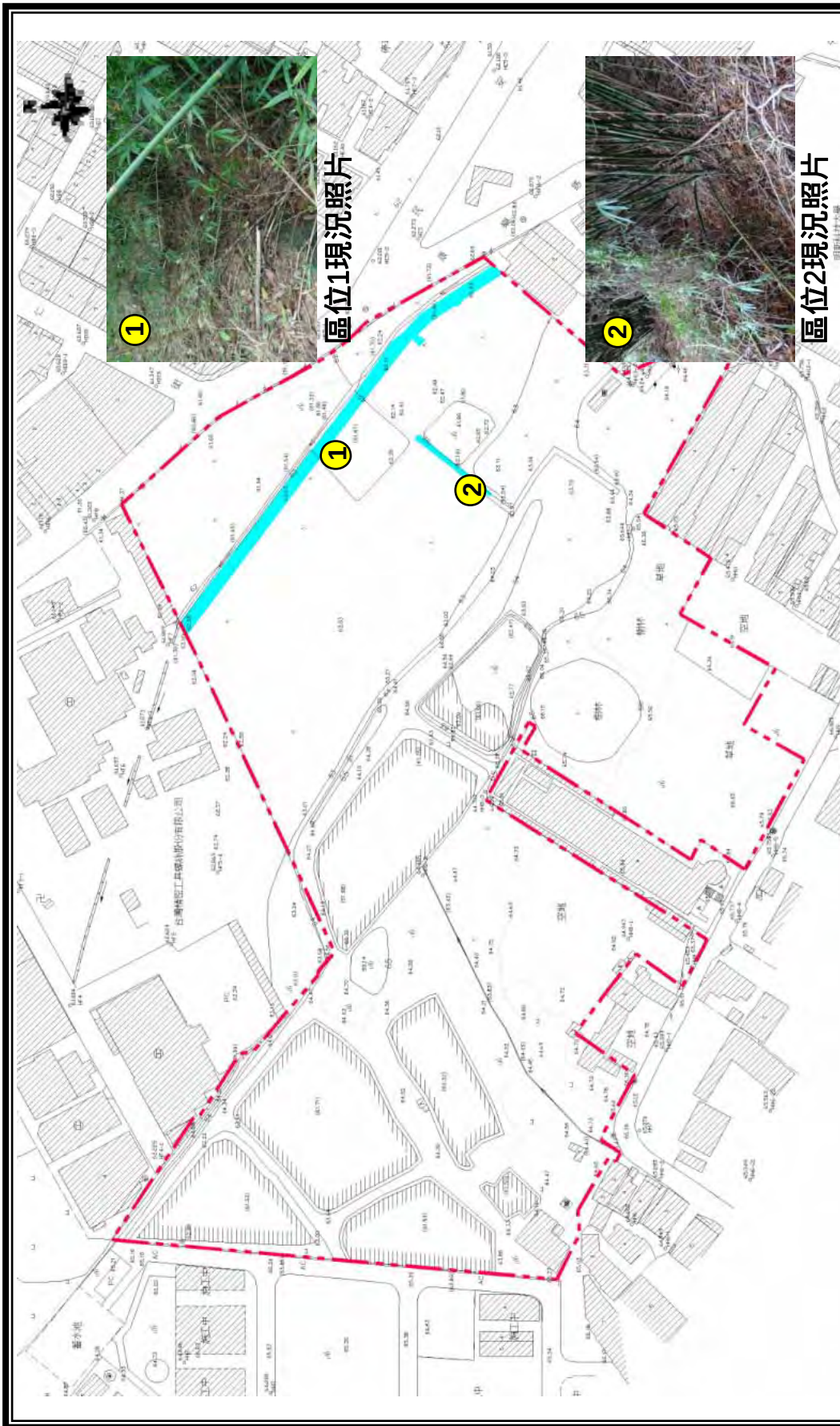


圖3-8 本計畫區灌溉溝渠位置及現況示意圖

(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 3-9 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 3-9 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 3-3 所示。

表 3-3 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 3-4 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 3-5 所示。

表 3-5 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。

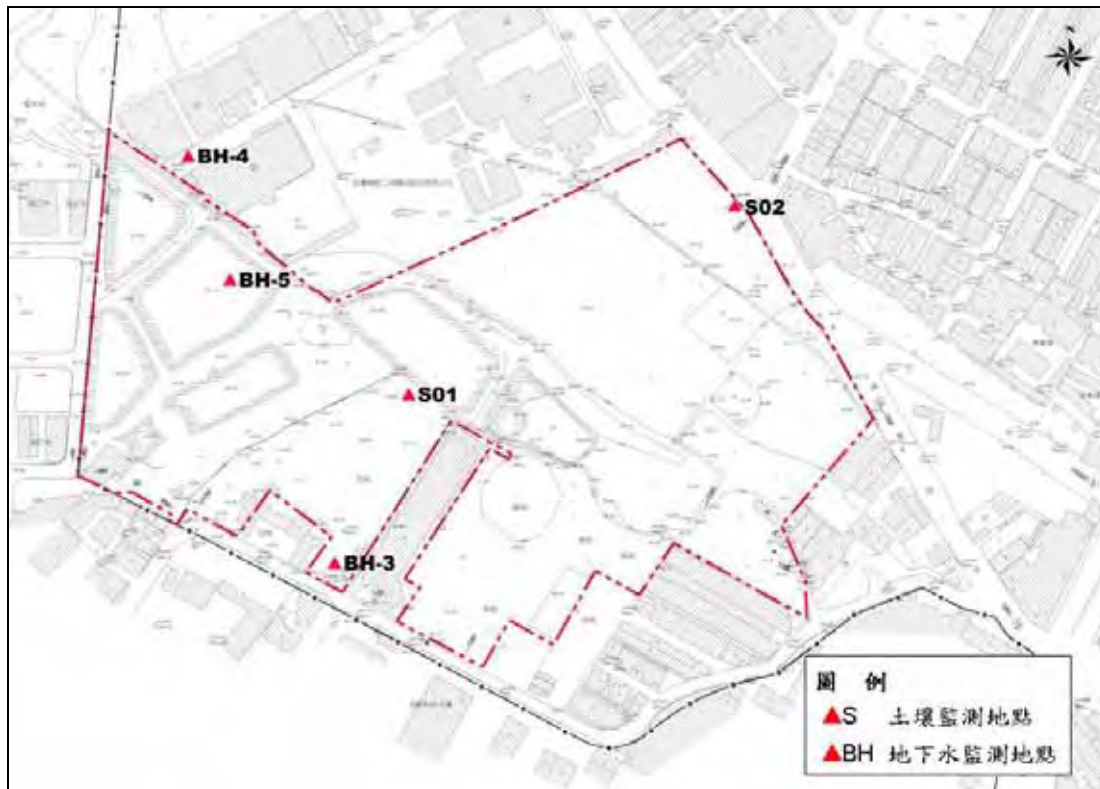


圖 3-10 本計畫區土壤及地下水檢測採樣位置示意圖

表 3-6 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 3-7 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	μ mho/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 3-11 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，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。

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 3-8）。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 3-8 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 3-9 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 3-10 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 3-11 所示。

表 3-10 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 3-11 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 3-12 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

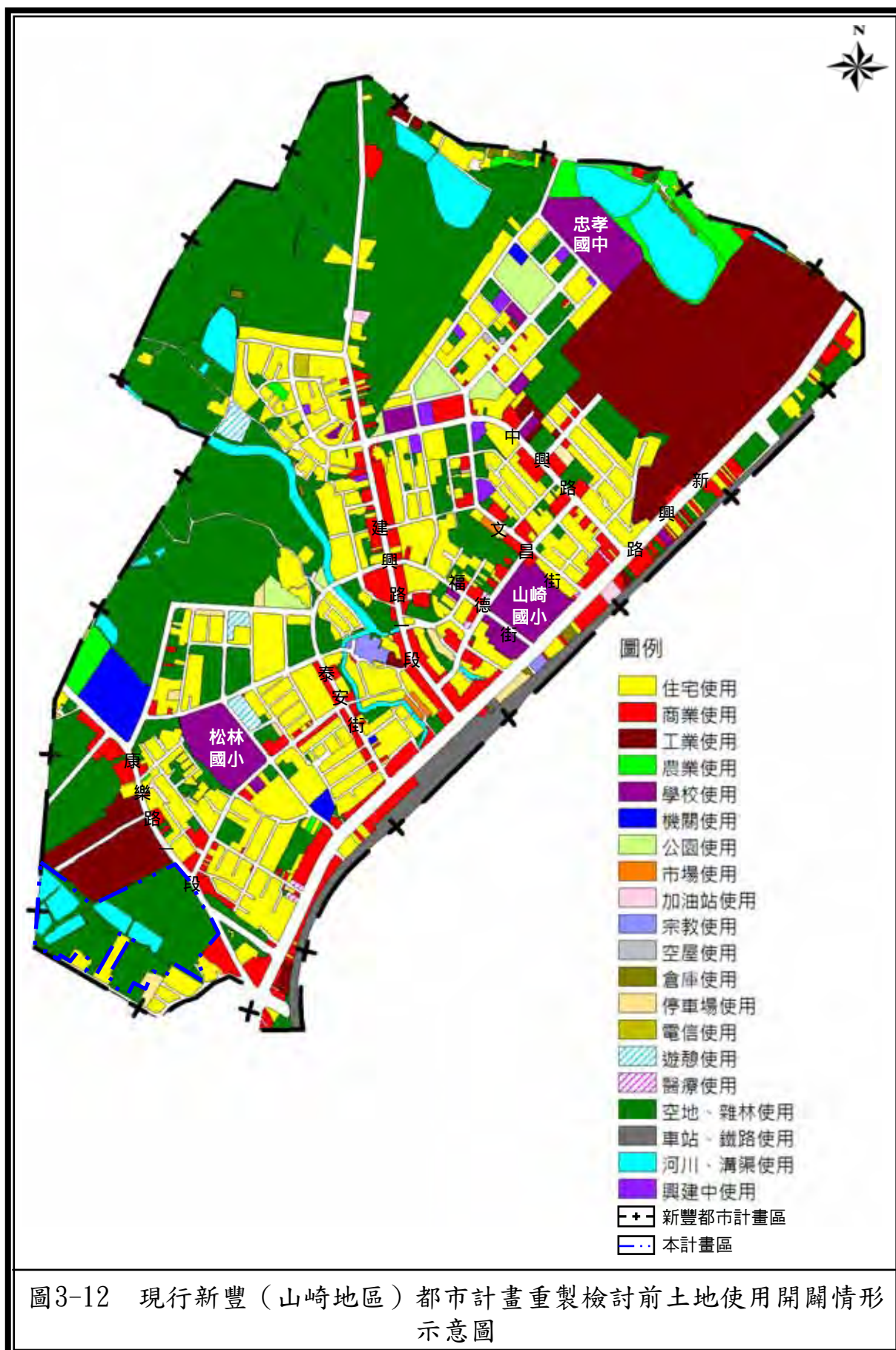
項目		計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	開闢率 (估計畫面積%)
土地 使用 分區	住宅區	61.14	53.75	87.91
	商業區	2.70	2.43	90.00
	工業區	33.00	28.74	87.09
	農業區	74.98	-	-
	電信專用區	0.19	0.19	100.00
	合計	172.01	85.11	49.48
公共 設施 用地	機關用地	10.23	0.00	-
	學校用地	6.80	6.80	100.00
	鄰里公園用地	2.43	2.31	95.06
	兒童遊樂場用地	1.04	0.32	30.77
	綠地用地	2.08	0.00	0.00
	市場用地	0.24	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 3-13 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 3-13、圖 3-14 所示。

表 3-13 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。

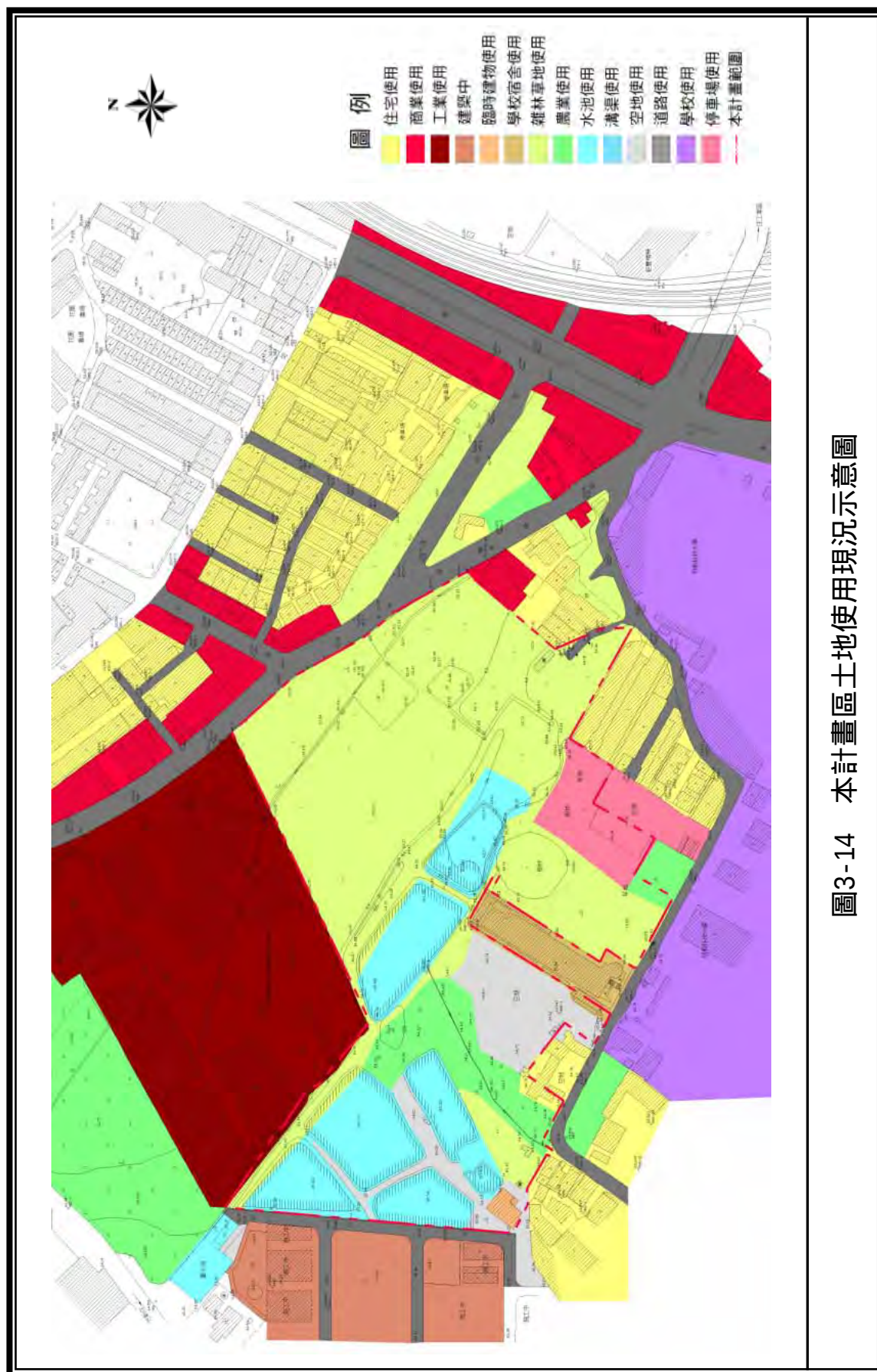


圖3-14 本計畫區土地使用現況示意圖

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 3-14 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 3-15。

表 3-15 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 離峰 60~120 分 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 3-17，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 3-16 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 3-17 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 3-19，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 3-18 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 3-19 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 新興路 3 康樂路 1 2 三民路 4 新興路 N	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 3-20。

表 3-20 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 (%)
中華民國	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	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 3-21。

表 3-21 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。

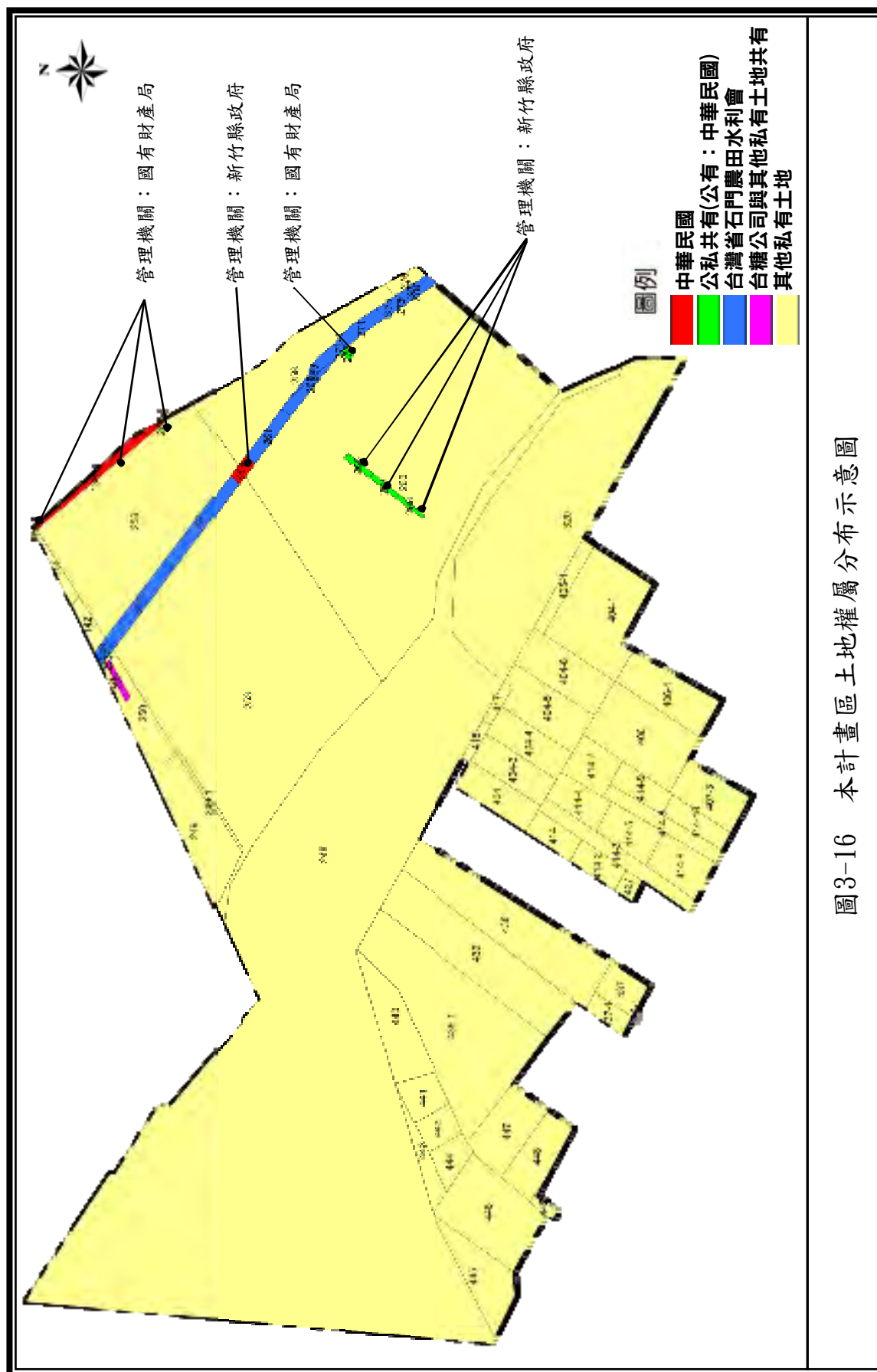


圖3-16 本計畫區土地權屬分布示意圖

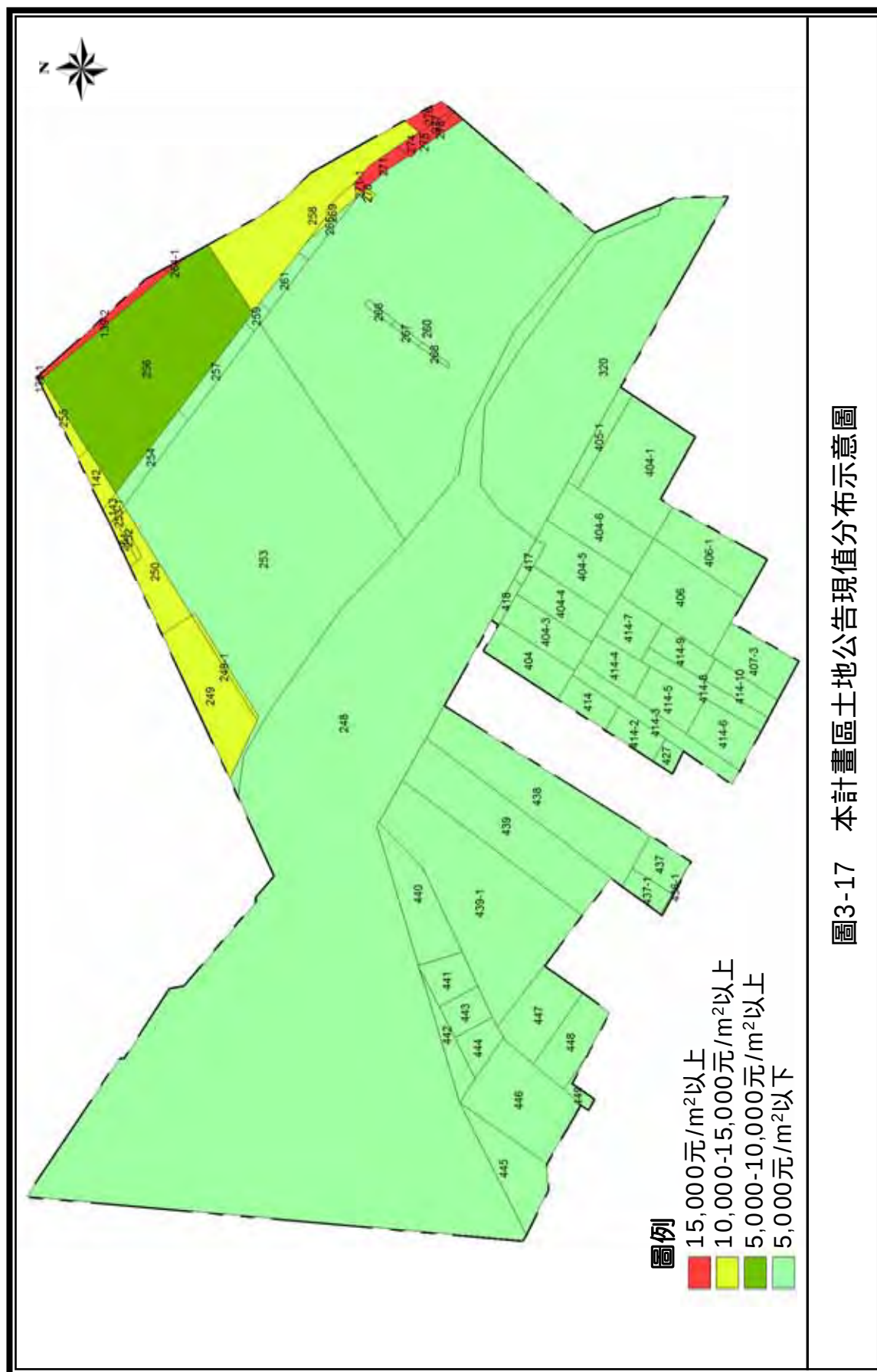


圖3-17 本計畫區土地公告現值分布示意圖

第四章 實質計畫

壹、計畫年期及目標年人口

本細部計畫目標年為民國 110 年，計畫人口為 1,450 人。

貳、土地使用分區計畫

本細部計畫劃設第三種住宅區（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 4-1 及表 4-1 所示。

表 4-1 本計畫土地使用計畫面積表

土地使用項目		計畫面積（公）	百分比（%）
土地使用分區	第三種住宅區（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。

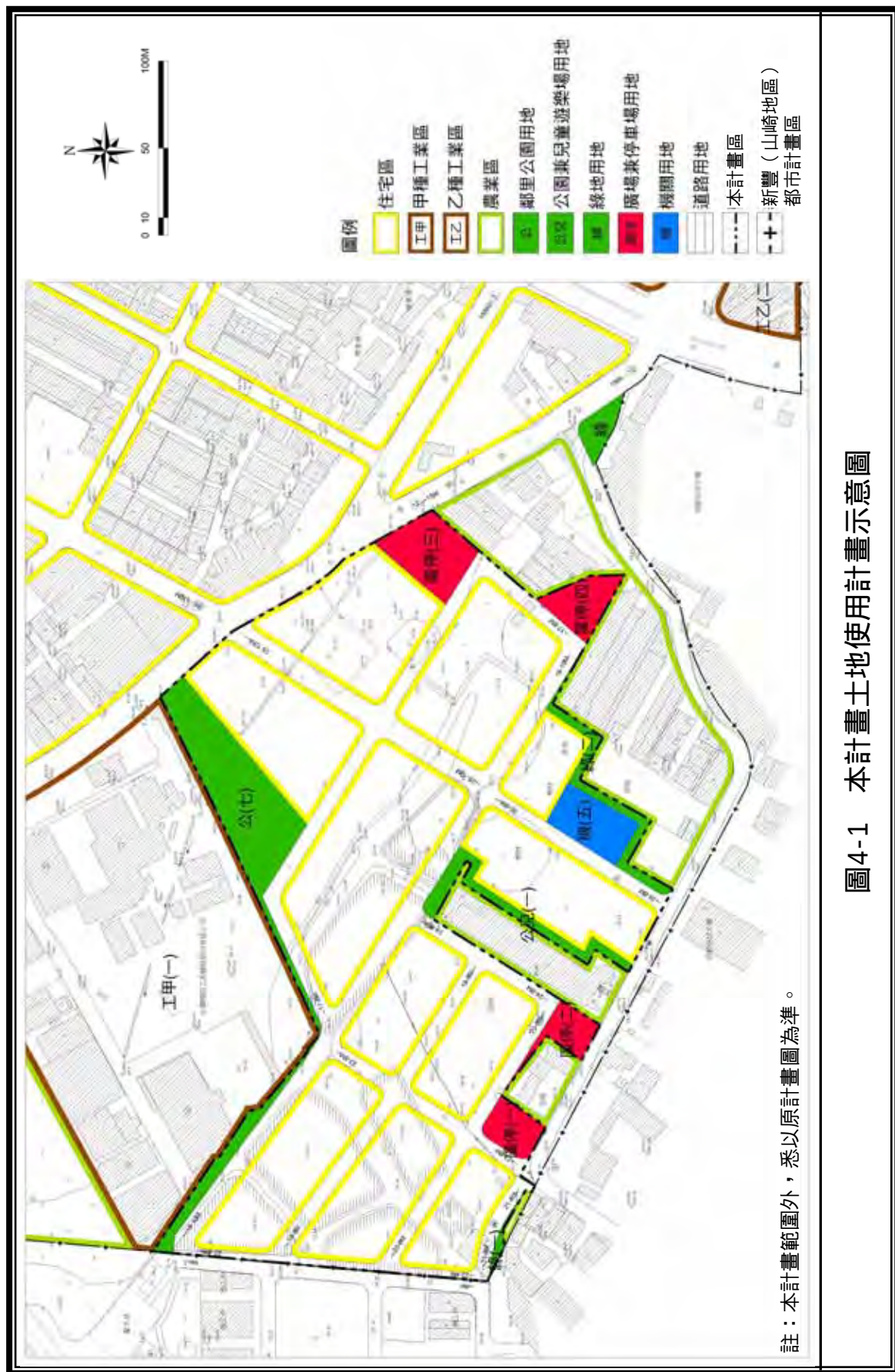


圖4-1 本計畫土地使用計畫示意圖

參、公共設施（含部分代用地）計畫

本細部計畫依據主要計畫內容，劃設公共設施用地及部分代用地面積合計 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，各項公共設施之劃設檢討詳表 4-2：

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 4-2 本計畫公共設施用面積檢討分析表

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 4-3 本計畫公共設施用地編號明細表

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 (含部分代用地) 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。

肆、開放空間計畫

本計畫區臨接農業區者，係規劃為綠地用地或公園兼兒童遊樂場用地作為緩衝之開放空間；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。

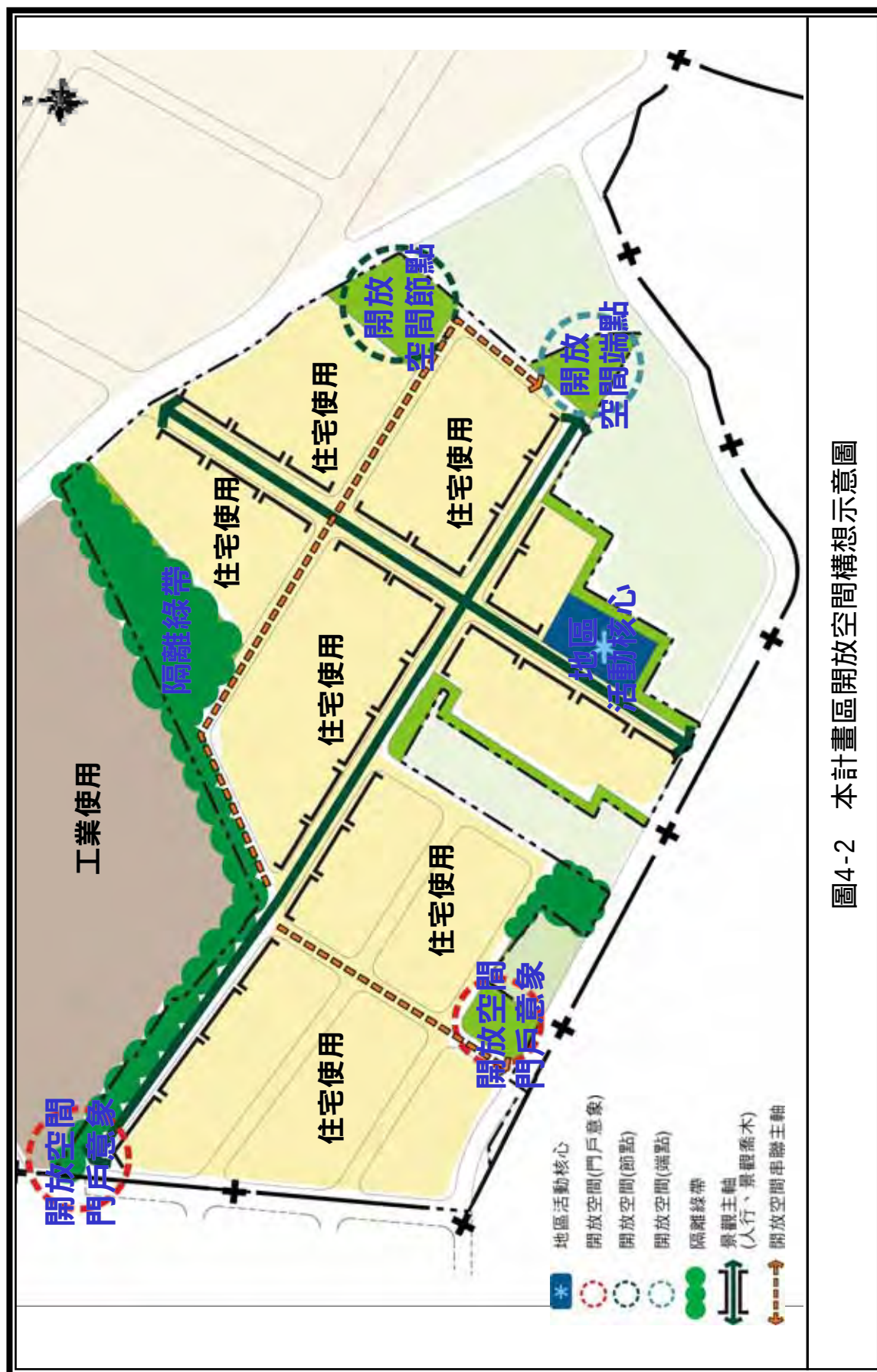


圖4-2 本計畫區開放空間構想示意圖

伍、交通系統計畫

一、道路系統

本細部計畫依據主要計畫內容，規劃以一條 10M（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 4-4 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，賡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 4-5，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 4-5 本計畫區周邊主要道路系統目標年服務水準分析表

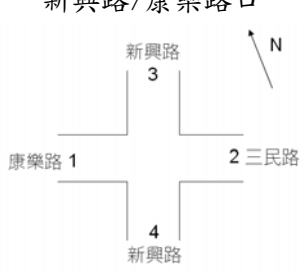
道路	路段	道路等級	方向	本計畫區未開發				本計畫區開發後			
				晨峰時段		昏峰時段		晨峰時段		昏峰時段	
				平均旅行速率 (km/hr)	服務水準	平均旅行速率 (km/hr)	服務水準	平均旅行速率 (km/hr)	服務水準	平均旅行速率 (km/hr)	服務水準
新興路 (臺1省道)	新豐車站 - 新豐鄉界	II	北向	30.93	C	27.28	C	30.90	C	27.22	C
			南向	24.62	D	24.10	D	24.61	D	24.06	D
康樂路	臺1省道 - 德日路	III	東向	21.51	C	21.45	C	21.00	C	21.35	C
			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 4-6，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 4-6 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。

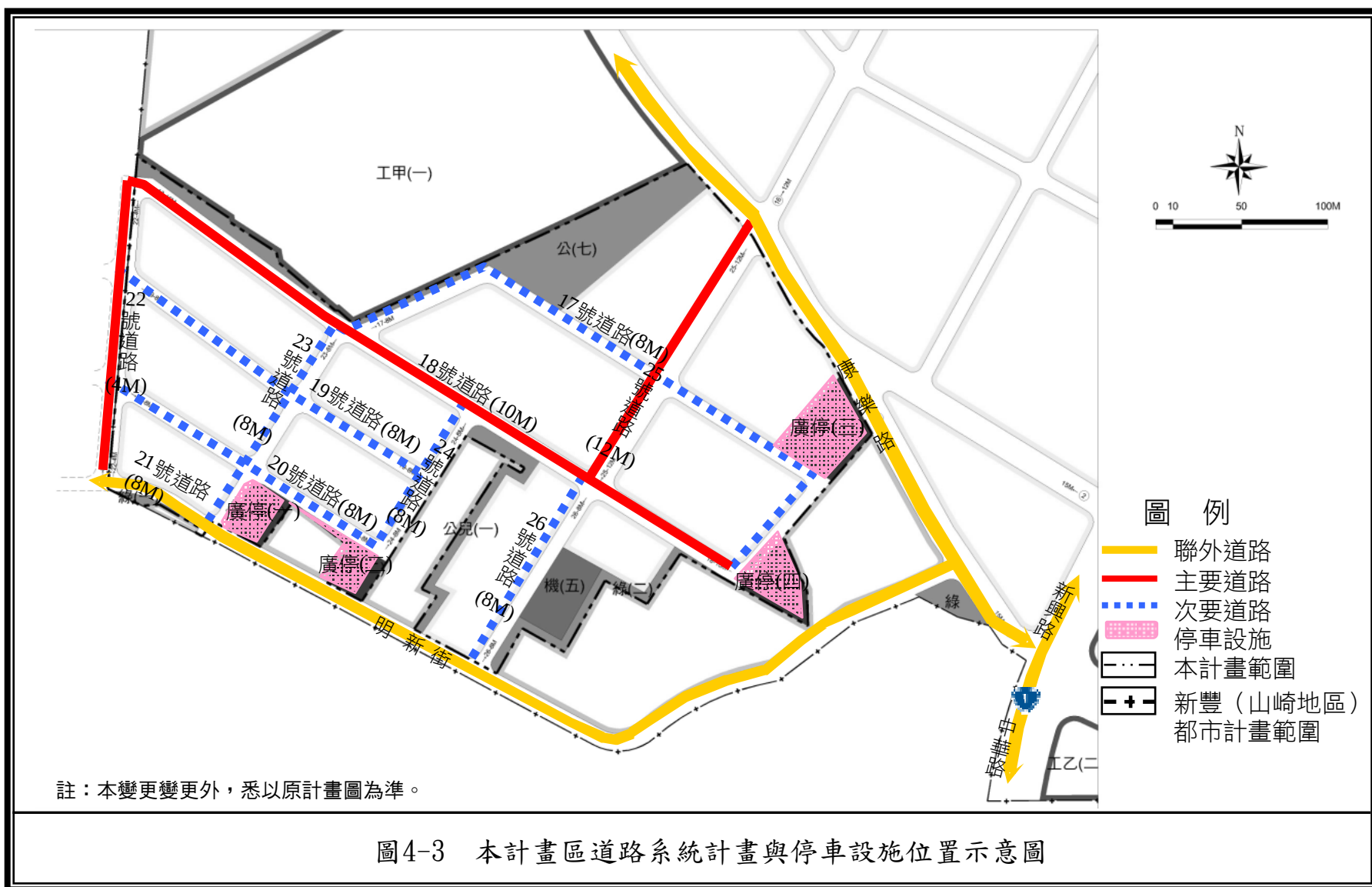
(一)廣停(一)：位於本計畫區西南側臨街明新街處，以其南側的明新路為主

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。



陸、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

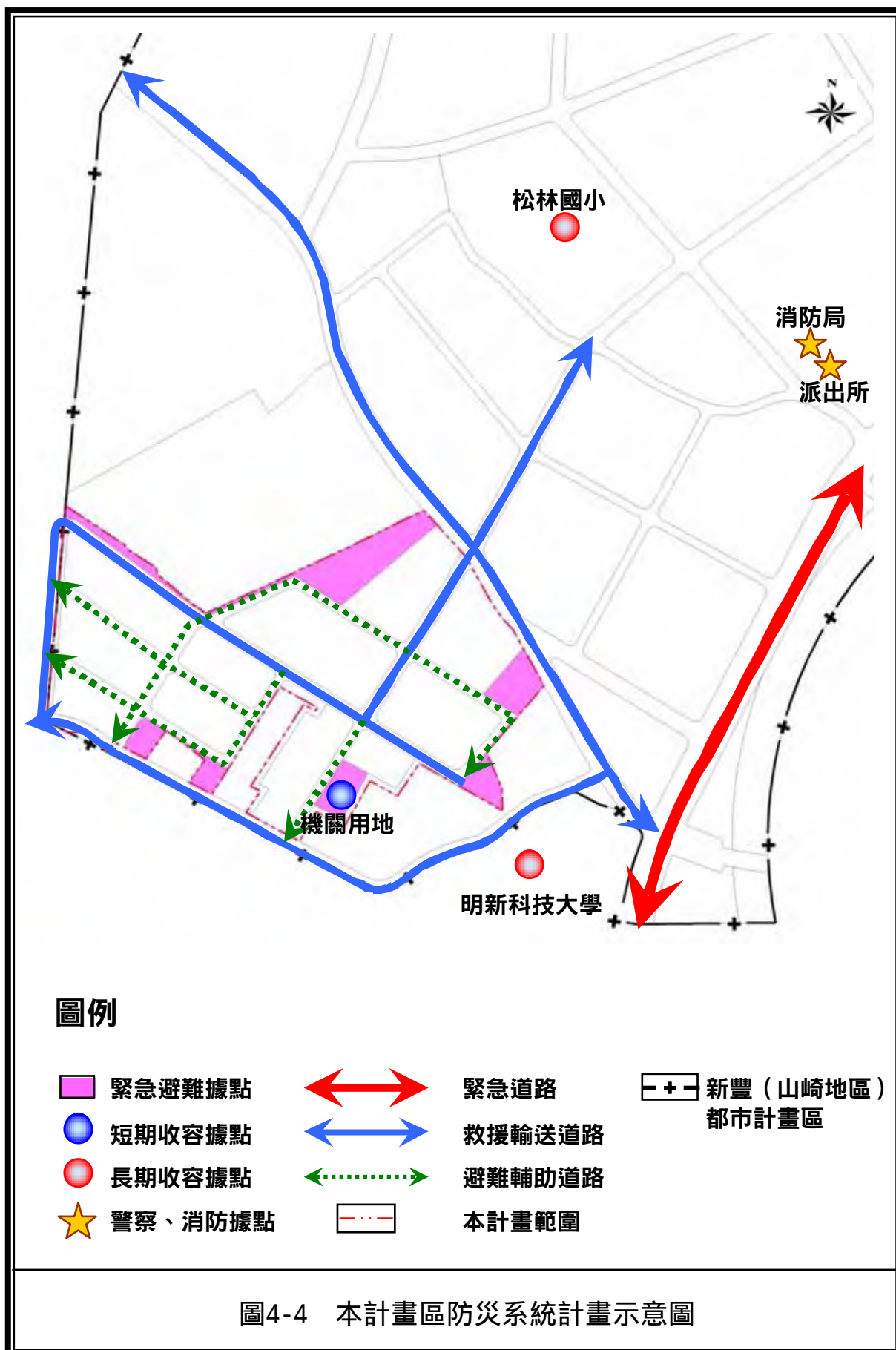
考量救災道路寬度之需求，指定計畫區外東側 30 米新興路（臺 1 省道）為緊急道路。

（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。



柒、土地使用分區管制要點

一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。

二、第三種住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。且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。

(一)第三種住宅區 2 樓以上樓高不得大於 4.2 公尺。

(二)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，每一住宅單元（住戶）至少應設置一路外汽車停車位。

(三)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。

三、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

四、本計畫區公共設施用地，除鄰里公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用外，其餘公共設施用地均不得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。鄰里公園用地作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限。其相關規定如下：鄰里公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 5%；其以多目標使用時，以供下水道系統相關設施等所需之必要設施為限。

五、本計畫區退縮規定如下：

(一)建築基地（含機關用地）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。

(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，不得設置圍牆，並應植栽綠化。另建築基地（含機關用地）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。

六、為解決新豐（山崎地區）都市計畫區私有公共設施保留地問題，經提

送新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得依都市計畫容積移轉實施辦法之規定作為接受基地，其可移入之容積，以不超過該接受基地基準容積之 30% 為原則，並依下列規定辦理。

(一)接受基地：以本計畫區內之第三種住宅區之可建築土地為限。

(二)送出基地：以新豐（山崎地區）都市計畫區內之私有公共設施保留地為限，但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。

(三)送出基地應於申請建造執照前，完成土地移轉程序，登記為新竹縣所有，始得核發建造執照。

(四)未規定事項，依「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定辦理。

七、本計畫區建築基地及公共設施（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。另建築物設置人行地下道或架空走廊連接供公眾使用者，為避免造成都市空間視覺景觀衝擊，應經都市設計審議始得設置，經委員會審議通過者，得不計入建蔽率及容積率，另如為跨計畫道路，應先取得道路主管機關同意。

八、新竹縣都市設計審議委員會得依本計畫土地使用分區管制要點、都市設計原則，對於申請建築開發案件進行審議，必要時得依前開土地使用分區管制要點及都市設計原則之精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據或遵循。

九、本計畫區建築基地如有地下室開挖之必要者，地下一層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築；如屬角地，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。

十、建築基地內所留設法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達 50% 以上，並依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」辦理，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。

十一、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

捌、都市設計原則

一、公共開放空間設計原則

- (一)本計畫區除道路用地及廣場兼停車場用地必要出入動線外，其餘公共設施用地之主要鋪面應採用透水鋪面等保水設計，且鋪面造型與色彩應加以變化排列。
- (二)建築基地（含機關用地）依土地使用分區管制要點所應退縮部分，應與相鄰之計畫道路設施帶、公共設施用地、建築物出入口、同街廓其他建築基地之退縮部分達成良好聯繫為原則。
- (三)本計畫區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順接處理。

二、交通運輸系統、人行空間或步道系統設計原則

- (一)本計畫區內景觀主軸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
- (二)其餘人行空間藉由建築退縮予以串聯本計畫區內所劃設之開放空間系統。。

三、圍牆設置原則

- (一)本計畫區指定最小建築退縮部分不得設置圍牆。
- (二)本計畫區建築基地(含機關用地)除前款規定外之其他部分得設置圍牆，如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45 公分，且圍牆總高度不得大於 1.5 公尺，圍牆採綠籬代替，則不受透空率之限制，然高度亦不得大於 1.5 公尺。

四、建築量體、公共設施及公用設備設計原則

- (一)第三種住宅區建築物高度以不得大於 30 公尺為原則。
- (二)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。
- (三)申請變更使用範圍內應依消防法設置消防設施。

五、環境保護設施配置原則

本計畫區主要之環境保護設施為污水處理設施，未來依實際需要設置於鄰里公園兼兒童遊樂場用地，且應利用景觀植栽與緩衝綠地空間的留設來避免視覺景觀的影響。

六、綠化植栽及景觀景觀設計原則

(一)公共設施景觀意象

1. 就公共開放空間而言，包含兩個不同之性質，屬於計畫區邊界空間之地區，應藉由複層植栽來提升景觀緩衝之功能；屬於計畫區核心、街道沿線、節點功能之開放空間則應藉由景觀喬木的佈設來建構視覺自明性意象。
2. 就道路系統而言，本計畫區內景觀主軸之道路應於路權內預留植栽帶，並於其內佈設景觀植栽，從而強化計畫區主軸道路之意象。

(二)建築基地景觀意象

建築基地（含機關用地）內之法定空地應留設二分之一以上之植栽綠化面積為原則，以提升整體建築基地景觀視覺品質，並就建築綠化及建築配置之景觀設計原則分述如下：

1. 建築物臨接或面向鄰里公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、綠地用地部分，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應採適當之遮蔽處理與設計。
2. 建築物屋頂之各項設施，如水塔等，須於建築設計中加以隱藏包圍，不得外露。

第五章 事業及財務計畫

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。

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%，並得改以同比例土地依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算捐贈代金。

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、事業及財務計畫

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 5-1 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 5-2 本計畫事業及財務計畫表

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 以開發建設(係 指完成市地重劃 土地分配成果公 告)	銀 行 貸 款、自有 資金

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）

本計畫重劃負擔及代用地負擔合計=50.33%+5.00%=55.33%

擬定新豐（山崎地區）都市計畫（部分農業區為第三種住宅區、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）細部計畫案

業 務 單 位 主 管	
業 務 承 辦 人 員	

擬定機關：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