



新竹縣

新豐鄉公所

變更新豐(新庄子地區)都市計畫 (第四次通盤檢討)案 公開展覽說明會

— 簡報大綱 —

壹、計畫背景

貳、變更內容說明

參、陳情意見表達方式

新豐鄉公所
111年4月12日

壹、計畫背景

- 一、計畫緣起與目的
- 二、計畫位置與範圍
- 三、本案办理流程
- 四、現行計畫概要
- 五、發展現況分析
- 六、檢討構想

■ 計畫緣起

- 99年3月公告發布實施「新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」迄今已十餘年，已有**分區不符現況使用之現象**。
- 配合近年野戰公園、客家兒童文學公園、6號道路(萃豐路)等**多項建設計畫完工**，且刻正規劃之非營利幼兒園、鄉立圖書館、社區活動中心，以及計畫區南側擬新設產業園區，其發展將對本計畫區產生重大影響。
- 配合**國土計畫指導事項**，檢討分區使用及管制內容。

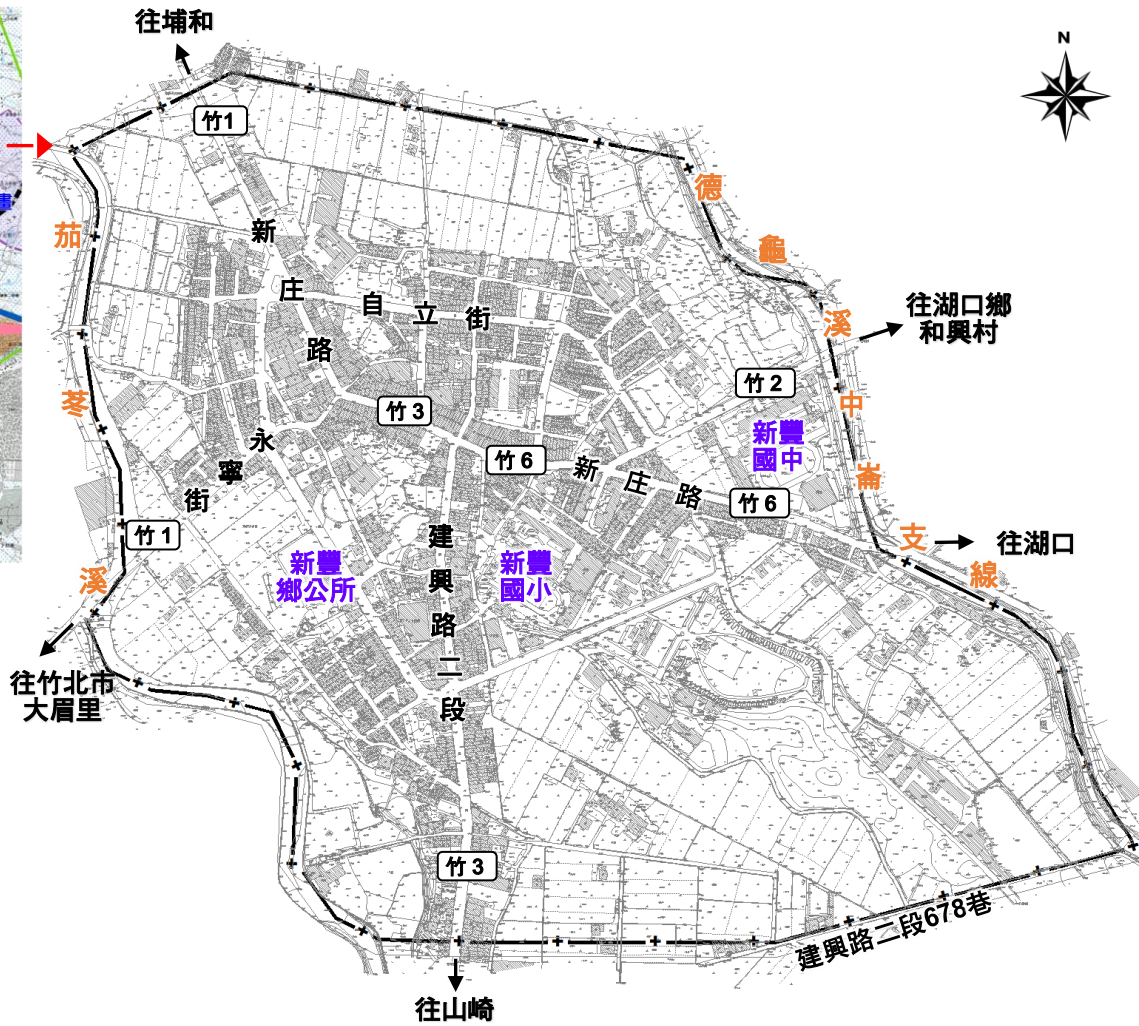
■ 計畫目的



- 符合現況及未來發展之趨勢，引入服務機能
- 形塑集居城鎮，與上位相關計畫內容相互謀合
- 串聯藍綠景觀，提昇市民生活品質

二、計畫位置與範圍

計畫面積：面積112.43公頃



圖例：

- | | | | |
|--|------|--|---------|
| | 國道 | | 縣市界 |
| | 省道 | | 鄉鎮界 |
| | 縣道 | | 鄰近都市計畫區 |
| | 快速道路 | | 本計畫區 |
| | 縱貫鐵路 | | 計畫範圍 |

三、本案辦理流程

辦理通盤檢討公告徵求意見

公告徵求意見日期：自109年12月15日起，計30天
公告徵求意見座談會：109年12月30日新豐鄉公所

公告徵求意見
期間共6件人陳

機關協調會議(110.3.10)

研擬變更主要計畫草案(110.8.5提送草案)

新豐鄉都市計畫委員會審議(110.8.24)

辦理公開展覽及說明會

公開展覽日期：自111年3月21日起，計30天
公開展覽說明會：假新豐鄉公所共舉辦4場說明會
第一場：111年4月12日 9：30
第二場：111年4月12日 11：00
第三場：111年4月12日 13：00
第四場：111年4月12日 14：30

人陳意見綜整

新竹縣都市計畫委員會審議

內政部都市計畫委員會審議

主要計畫核定及發布實施

■ 歷次變更綜理

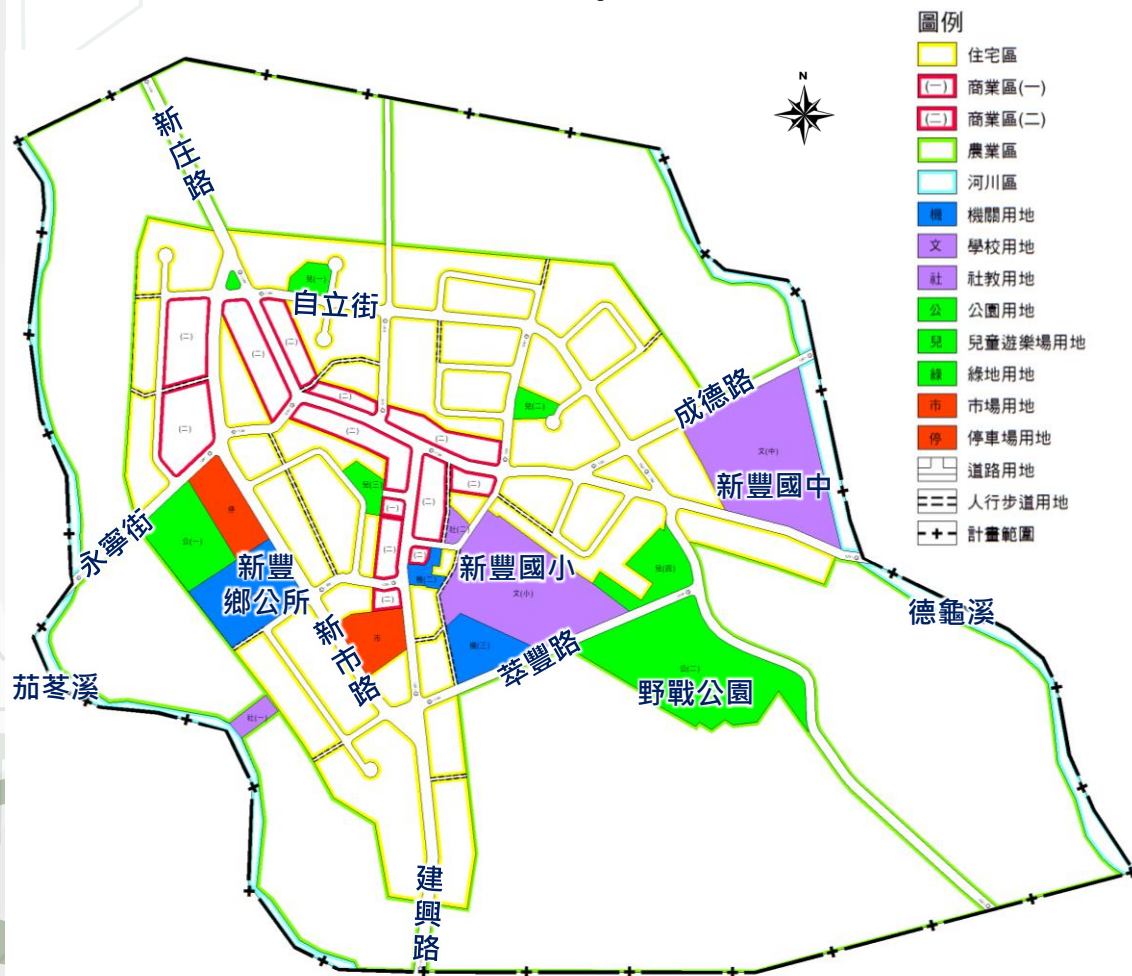
- 新豐(新庄子地區)都市計畫於64年6月發布實施，第一次、第二次及第三次通盤檢討分別於74年11月、81年5月、99年3月發布實施。**前次通盤檢討迄今未曾辦理過個案變更。**

發布實施日期	計畫名稱
64.06.30	擬定新豐(山崎地區暨新庄子地區)都市計畫案
74.11.02	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案
81.05.15	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案
99.03.08	變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案

四、現行計畫概要

■ 現行計畫概要

- 計畫年期：民國110年
- 計畫面積：112.43公頃
- 計畫人口：8,000人
- 居住密度：310人/公頃



項目		面積 (公頃)	佔計畫 面積 比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	22.72	20.21
	商業區	4.58	4.07
	農業區	59.29	52.74
	河川區	3.53	3.14
	小計	90.12	80.16
公共 設施 用地	機關用地	1.78	1.58
	學校用地	4.86	4.32
	社教用地	0.24	0.21
	公園用地	3.51	3.12
	兒童遊樂場 用地	1.13	1.01
	綠地用地	0.03	0.03
	市場用地	0.51	0.45
	停車場用地	0.62	0.55
	道路用地	9.63	8.57
	小計	22.31	19.87
	總計	112.43	100.00

五、發展現況分析

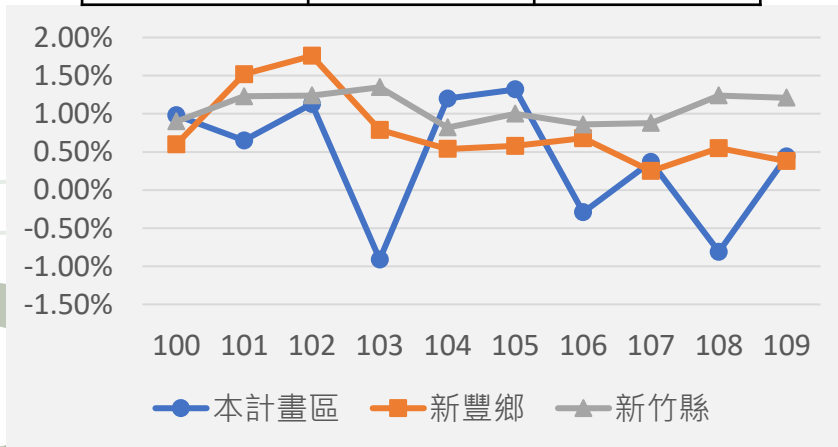
■ 人口現況分析

- 本計畫區與新豐鄉近十年人口平均成長率為0.35%與0.78%，皆低於新竹縣近十年平均成長率1.09%。
- 相較於新竹縣人口結構，新豐鄉老化指數逐漸攀升，老化情形顯著。

□ 人口成長

近十年平均成長率

新竹縣	新豐鄉	本計畫區
1.09%	0.78%	0.35%

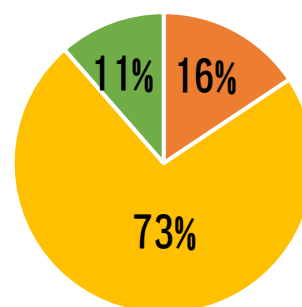


□ 計畫人口

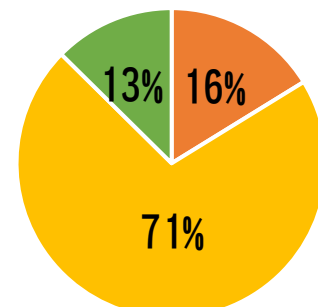
現行計畫人口	8,000人
可容納人口	5,843人
現況總人口(民國109年)	6,142人
佔新豐鄉現況總人口	10.86%

□ 人口結構

民國	新豐鄉		新竹縣	
	老化指數	扶養比	老化指數	扶養比
100年	50.83%	38.39%	61.47%	41.27%
109年	77.18%	37.80%	80.43%	40.96%



新豐鄉



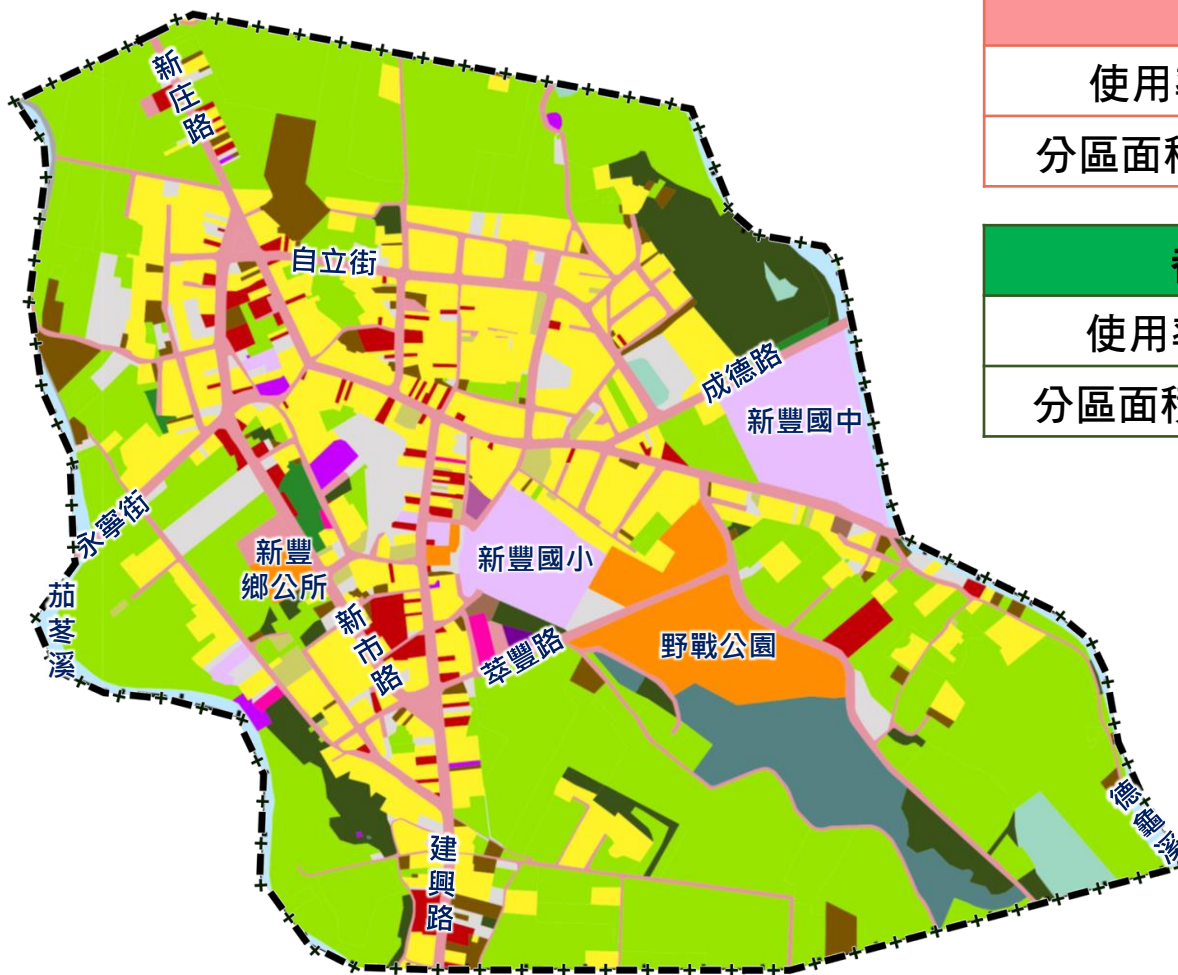
新竹縣

■ 0-14歲 ■ 15-64歲 ■ 65歲以上

五、發展現況分析

■ 土地使用現況

現行計畫土地使用分區開闢率已近飽和，本次通盤檢討應配合實際需求予以檢討。



住宅區	
使用率(%)	72.84
分區面積(公頃)	22.72

商業區	
使用率(%)	82.31
分區面積(公頃)	4.58

都市發展用地	
使用率(%)	74.72
分區面積(公頃)	49.61

圖例

---計畫範圍

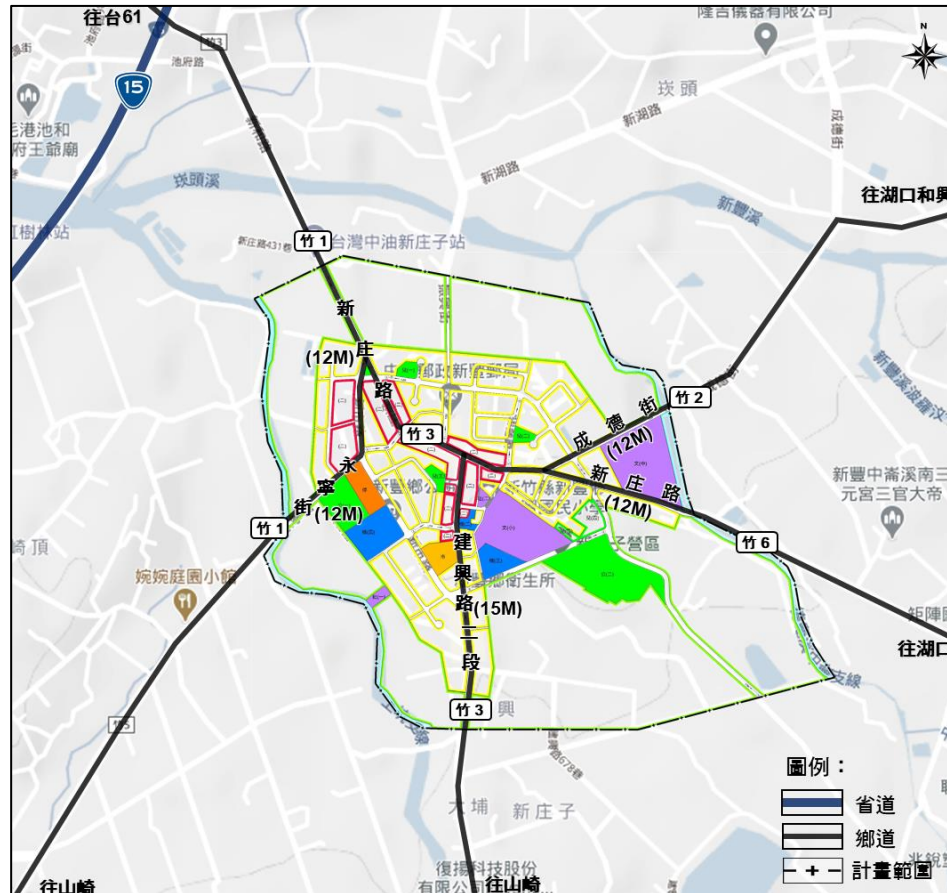
國土利用現況調查成果

- 農業使用
- 殯葬設施使用
- 雜林草地
- 其他建築用地
- 道路使用
- 政府機關使用
- 河川溝渠
- 學校使用
- 堤防使用
- 醫療保健使用
- 水庫湖泊
- 社會福利設施使用
- 蓄水池使用
- 公用設備使用
- 水道沙洲灘地
- 環保設施使用
- 水利構造物
- 文化休閒設施使用
- 商業使用
- 公園綠地廣場使用
- 住宅使用
- 礦業及鹽業相關設施使用
- 工業使用
- 土石堆置
- 宗教使用
- 空地



■ 主要道路系統

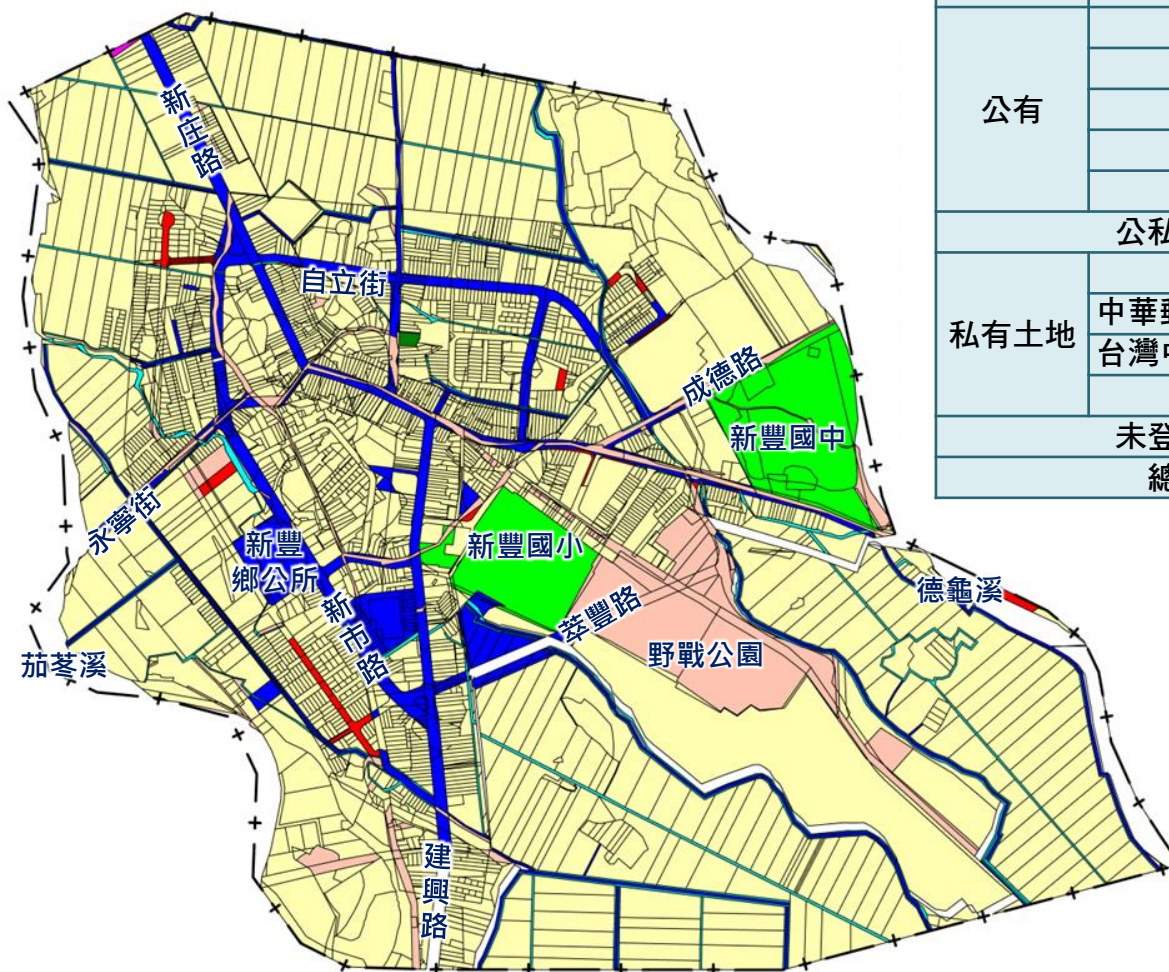
- 建興路(竹3線)(15M)係計畫區最重要之動線骨幹，為服務計畫區往來山崎地區與區內縱向聯繫要道。
- 新庄路(竹1/竹3/竹6線)(12M)為計畫區與省道台15線與台61線之聯絡道路，東向可通往湖口方向。
- 成德街(竹2線)(12M)與永寧街(竹1線)(12M)連絡湖口和興以及新豐山崎地區。



五、發展現況分析

■ 土地權屬

- 以私有土地為主，面積約84.05公頃，佔本計畫74.76%。
- 其次為中華民國所有，面積約10.00公頃，佔本計畫8.89%，其中又以新豐鄉公所管理土地為大宗，佔本計畫面積3.66%。



土地權屬	土地所有權人	面積 (公頃)	百分比 (%)
公有	中華民國	10.00	8.89
	新竹縣	4.90	4.36
	新豐鄉	7.87	7.00
	望安鄉	0.07	0.06
	小計	22.84	20.31
公私共有		0.47	0.42
私有土地	其他私有	83.99	74.70
	中華郵政股份有限公司	0.04	0.04
	台灣中油股份有限公司	0.02	0.02
	小計	84.05	74.76
未登錄地		5.07	4.51
總計		112.43	100.00

圖例

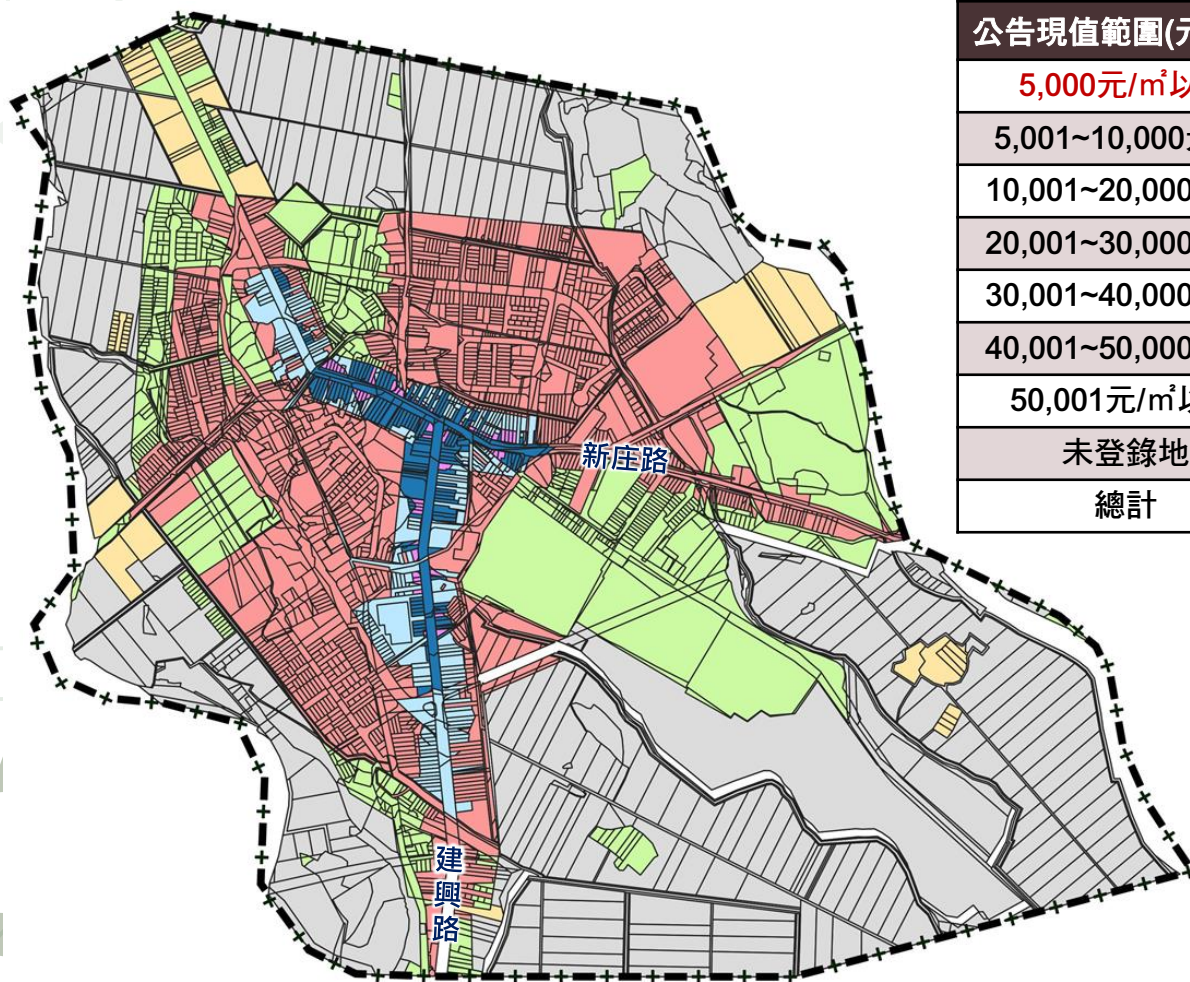
- 計畫範圍
- 中華民國
- 新竹縣
- 新豐鄉
- 望安鄉
- 公私共有
- 私有
- 臺灣桃園農田水利會
- 中華郵政股份有限公司
- 台灣中油股份有限公司



五、發展現況分析

■ 土地公告現值

- 計畫區內土地以**5,000元/m²以下**居多，面積約53.19公頃，估計計畫總面積47.31%，主要**分布於計畫區北側及東側農業區範圍**。
- **其次為20,001~30,000元/m²**，面積約25.39公頃，估計計畫總面積22.58%，主要**分布於計畫區東北側以及西南側住宅區範圍**。



公告現值範圍(元/m ²)	面積(公頃)	百分比(%)
5,000元/m²以下	53.19	47.31
5,001~10,000元/m ²	3.92	3.49
10,001~20,000元/m ²	19.00	16.90
20,001~30,000元/m²	25.39	22.58
30,001~40,000元/m ²	3.49	3.10
40,001~50,000元/m ²	2.08	1.85
50,001元/m ² 以上	0.29	0.26
未登錄地	5.07	4.51
總計	112.43	100.00

圖例

--- 計畫範圍

公告現值(元/m²)

5,000以下

5,001~10,000

10,001~20,000

20,001~30,000

30,001~40,000

40,001~50,000

50,001以上



五、發展現況分析

■ 環境敏感地區

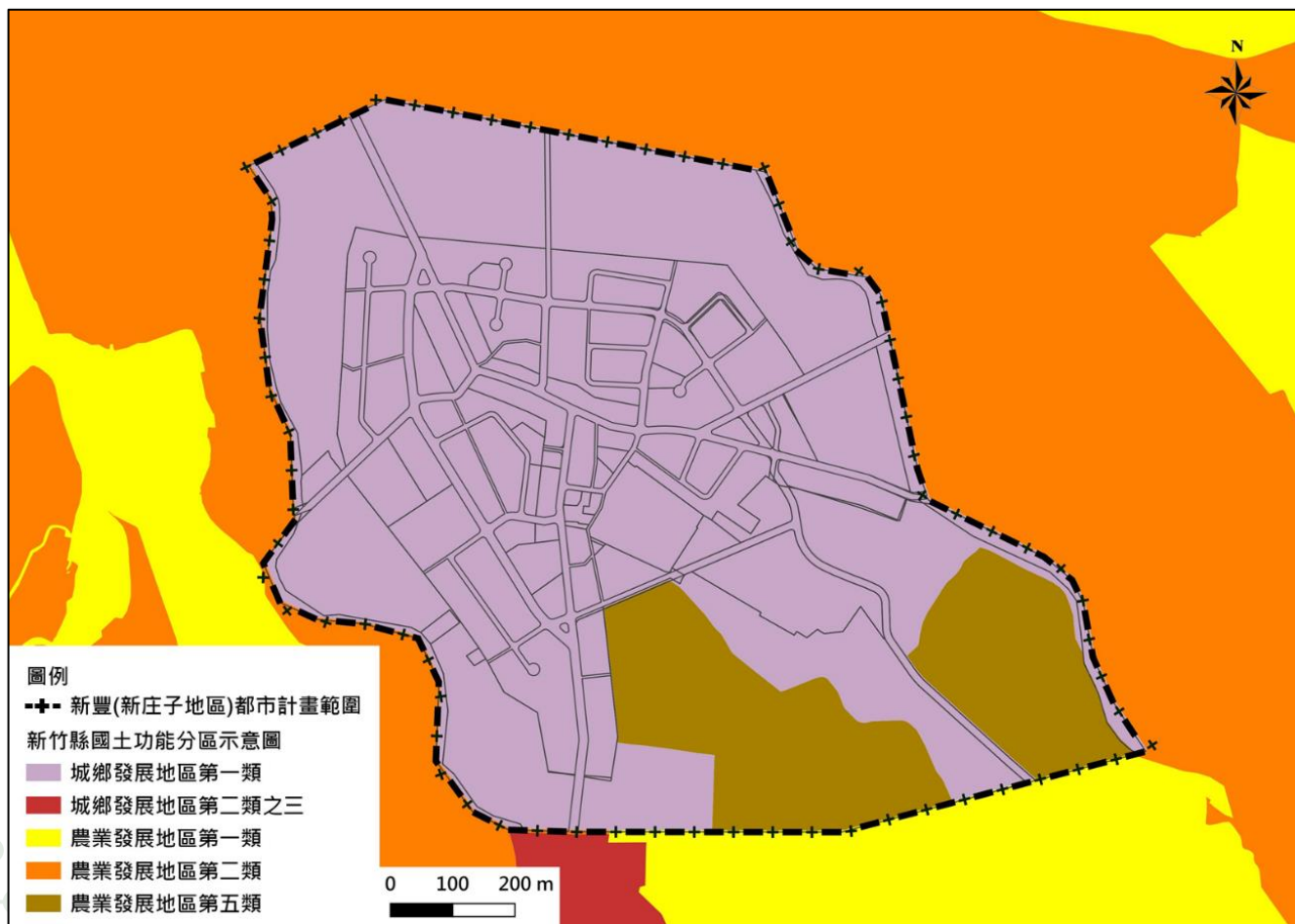
第一級環境敏感地區

- 計畫區內涉及**縣管區域排水設施**：
 - 東側 - 中崙排水
 - 西側 - 上坑排水
- 計畫區外之南側及西側鄰近優良農地



■ 國土功能分區

- 依新竹縣國土計畫，本計畫區多劃為城鄉發展地區第一類。
- 計畫區南側及東南側農業區因屬於優良農業生產環境，且範圍及農業使用面積達農業發展地區第五類劃設標準，劃設為農業發展地區第五類。



■ 新竹縣國土計畫人口分派

- 新竹縣國土計畫分派125年新豐鄉之都市計畫區計畫人口總計48,000人，本計畫區為8,000人。

都市計畫區	現行計畫人口數(人)	新竹縣國土計畫分派125年人口數(人)
新豐(山崎地區)都市計畫	22,000	24,000
新豐(新庄子地區)都市計畫	8,000	8,000
新豐擴大及新設產業園區(草案)	-	16,000
小計	30,000	48,000

■ 檢討後計畫人口維持8,000人

- 考量新竹縣國土計畫之分派人口數，以及未來於計畫區南側規劃之產業園區開發衍生之居住人口，故建議維持計畫人口為8,000人。
- 依可容納人口總量推估，本計畫區尚需可容納2,157人之可建地釋出。

■ 住宅區尚可增設約8.39公頃

● 本計畫區可容納人口推估

分區	面積	容積	可供居住樓地板面積	可容納人數
住宅區	22.72	180%	408,960	5,843

註：參考新竹縣國土計畫每人居住樓地板面積以70m²/推算。

● 本計畫區可增劃設住宅區面積推估

計畫人口 (人)	居住用地需求 增量人口數(人)	居住用地需求增量 樓地板面積(m ²) ^{註1}	尚可增劃設住宅區 面積(公頃) ^{註2}
8,000	2,158	151,060	8.39

註1：居住用地需求增量樓地板面積=(計畫人口-可容納人口數)×每人居住樓地板面積70m²/人。

註2：尚可增劃設住宅區面積(公頃)=居住用地需求增量樓地板面積(m²)/住宅區容積率(180%)/10,000。

本計畫區住宅區除配合整體開發地區計畫道路系統調整及改善地區道路系統增加防災功能予以變更外，其餘建議維持現行計畫。

■ 商業區已足敷使用

- 依計畫人口及都市發展用地比例檢討，本計畫區可劃設商業區面積3.60~3.97公頃，惟現行計畫已劃設商業區4.58公頃，**已足敷使用**。

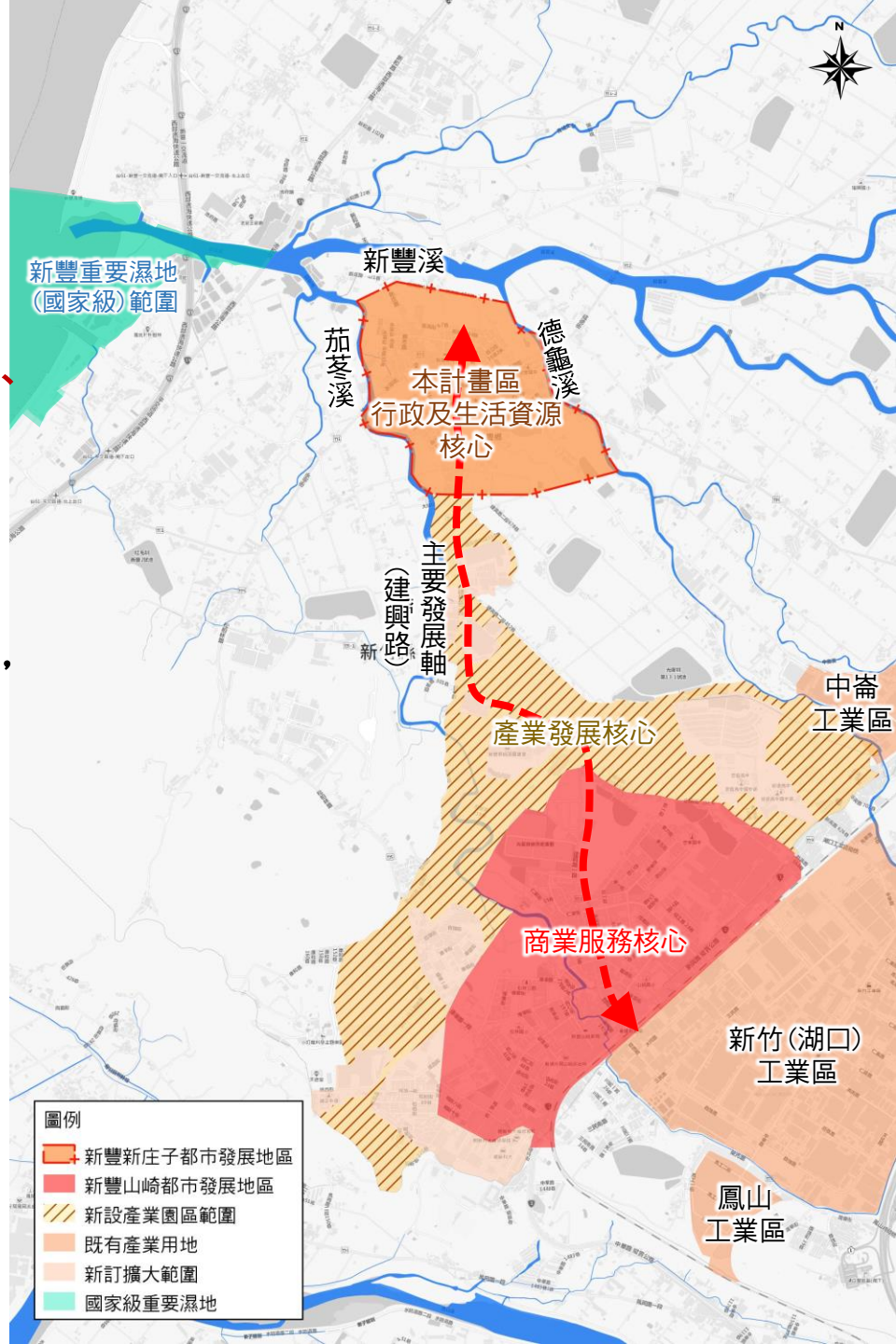
檢討標準	檢討內容	可劃設面積(公頃)	現行計畫面積(公頃)	尚可增劃設商業區面積(公頃)
依計畫人口檢討	3萬人口以下，0.45ha/千人。	3.60	4.58	-0.98
依都市發展用地總面積之比例檢討	地方中心：商業區面積不得超過都市發展用地總面積10%。	3.97		-0.61

本計畫區商業區已足敷使用，建議維持現行計畫。

六、檢討構想

■ 宜居慢活 健康新豐

- 近湖口工業區、南側未來規劃新設產業園區，具**產業發展潛能**
- 周邊新豐溪及新豐國家級重要濕地，提供**觀光濱海遊憩資源**
- 本計畫區為滿足產業發展衍生之居住與服務機能需求，結合周邊藍綠帶景觀及濱海遊憩資源，發展為**行政及生活資源核心**。



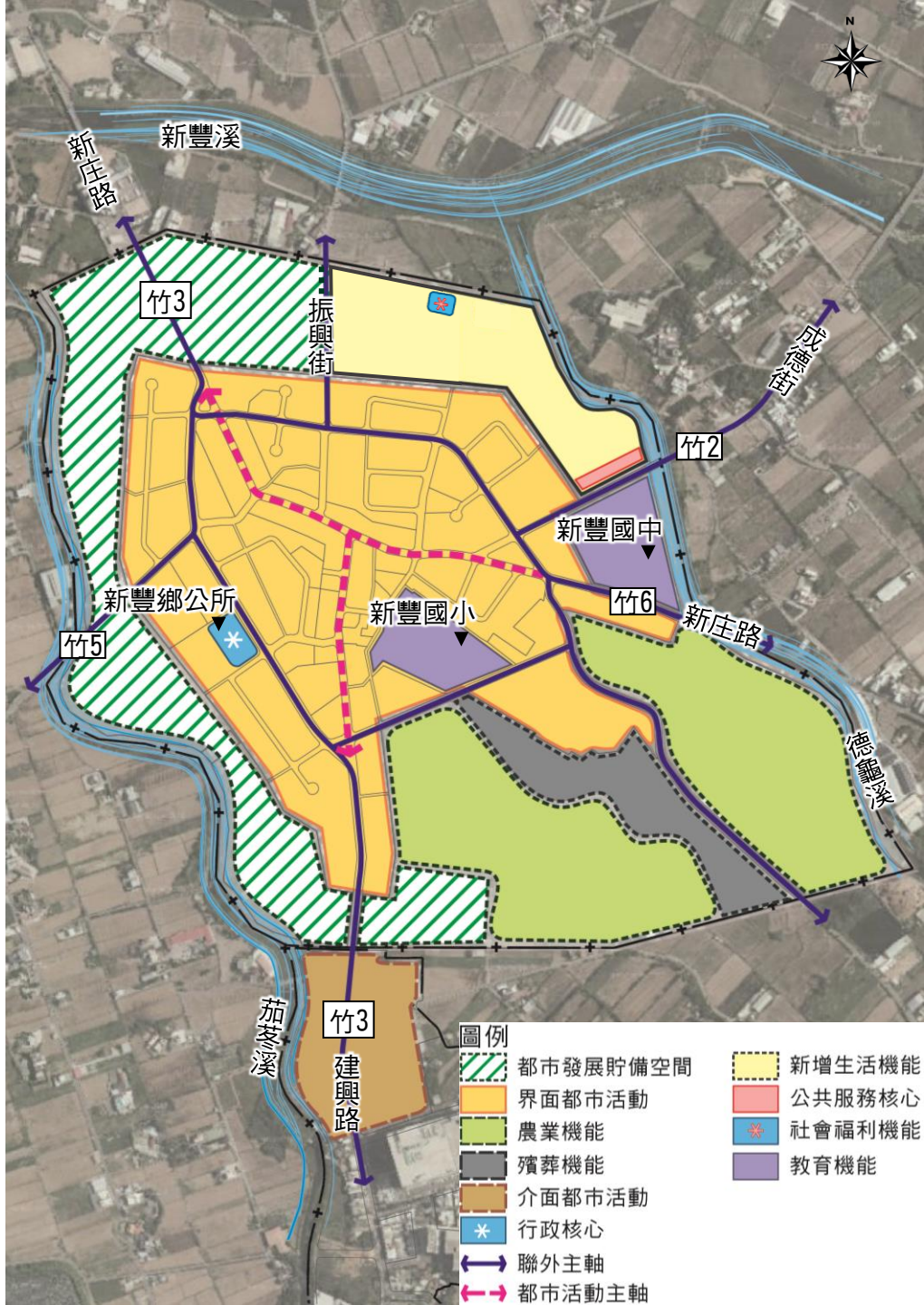
六、檢討構想

■ 空間機能定位

- 核心區以行政、生活機能等都市活動為主以環狀路網聯通。
- 外環為都市發展儲備用地並以輻射狀路網作為聯外道路。

■ 整體發展構想

- 推動核心區周圍農業區土地變更，引入支援服務機能
- 結合開放空間串聯藍綠帶景觀資源，並藉由公共設施興建，提升居住環境品質以及民眾活動空間。

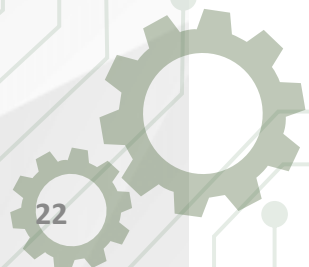
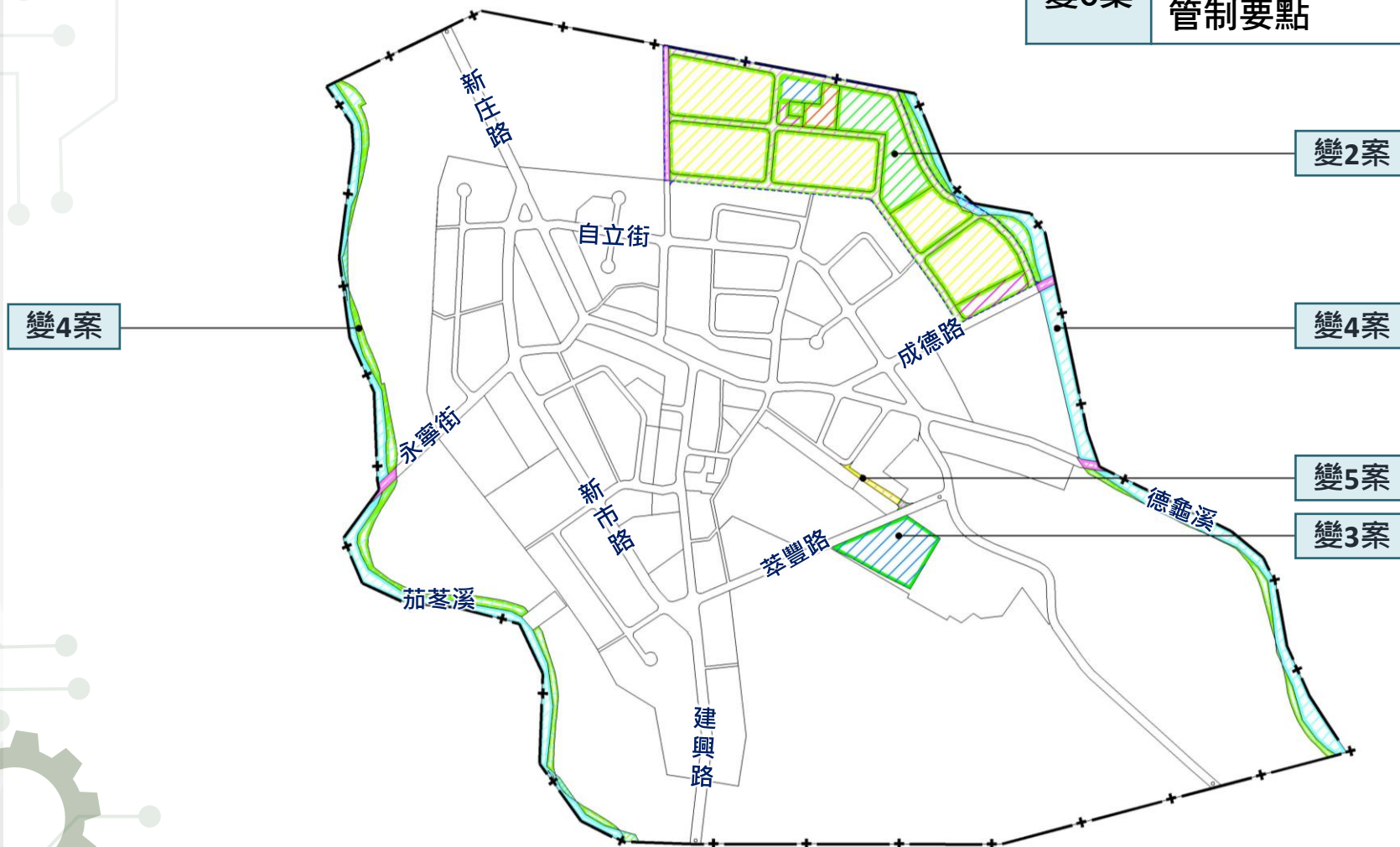


貳、變更內容說明

變更位置示意圖

■ 本次提出通盤檢討變更案共計6案

變1案	計畫年期
變6案	土地使用分區 管制要點



■ 變1案

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
計畫年期	民國110年	民國125年	配合全國國土計畫(內政部民國107年4月30日台內營字第1070807769號函公告實施)之計畫年期，予以調整為民國125年。

■ 變2案

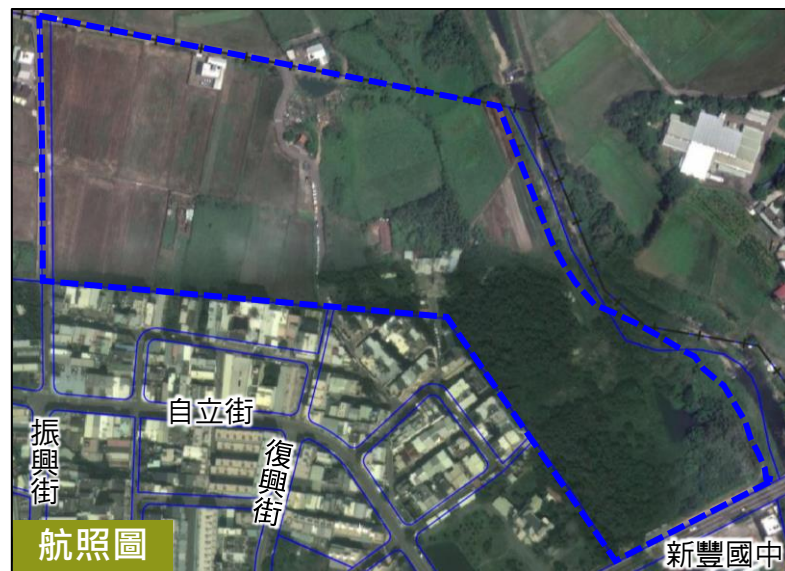
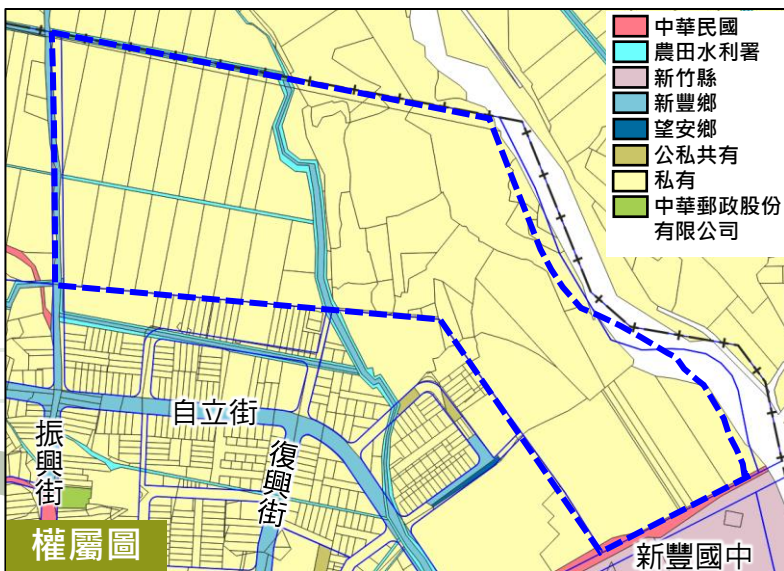
位置	變更內容	
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)
成德街北側農業區	農業區 (8.3088) 河川區 (0.0490) 道路用地 (0.1520)	住宅區(4.8080)、宗教專用區(0.0421)、公園用地兼供滯洪池使用(1.0276)、社會福利設施用地(0.2000)、廣場用地(0.2644)、廣場兼停車場用地(0.0823)、停車場用地(0.2338)、道路用地(1.8507)、道路用地兼供河川區(排水使用)使用(0.0009) 附帶條件： 1.本案採 市地重劃方式辦理整體開發 ，其規定如下： (1) 應另行擬定細部計畫 ，以市地重劃方式辦理整體開發，其整體開發範圍詳圖7-3所示。 (2)市地重劃範圍內， 應捐贈公共設施用地及代用地之比例，不得低於43% 。 (3)俟新竹縣都市計畫委員會 審定細部計畫後 ，依平均地權條例相關規定， 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、圖報由內政部逕予核定後 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，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 (4)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。 2.有關 農業區變更為可建築用地 ，其開發方式應依相關規定及程序 辦理 。

■ 變2案

位置	變更理由
成德街北側農業區	<ol style="list-style-type: none">1.配合都市發展需求、社會福利設施建設需求，劃設住宅區及公共設施用地，並採整體開發方式辦理，以取得公共設施用地及促進都市整體發展。2.本變更案不以區段徵收方式開發，改採市地重劃方式辦理開發之理由如下：<ol style="list-style-type: none">(1)本變更案公共設施之比例，不因採區段徵收或市地重劃方式辦理開發而有所差異。(2)依都市計畫法第48條公共設施用地之取得，得以市地重劃方式辦理，另依平均地權條例相關規定，都市土地開發新社區者，得辦理市地重劃。(3)依內政部99年8月起召開多次土地徵收座談會之共識，應審慎衡酌徵收土地之公益性及必要性，爰此，考量本變更案取得之公共設施用地並無涉及重大公共建設，且均得以市地重劃方式無償取得。(4)綜上，考量達成都市發展需求及環境品質之目標，不因採區段徵收或市地重劃之方式而有所差異，且本變更案並無涉及重大公共建設用地之取得，其採區段徵收之正當性、公益性及必要性似有不足，故考量上開因素及執行可行性，爰建議採市地重劃方式辦理開發。3.未來土地使用分區管制要點補訂截角相關規範。

變更內容說明

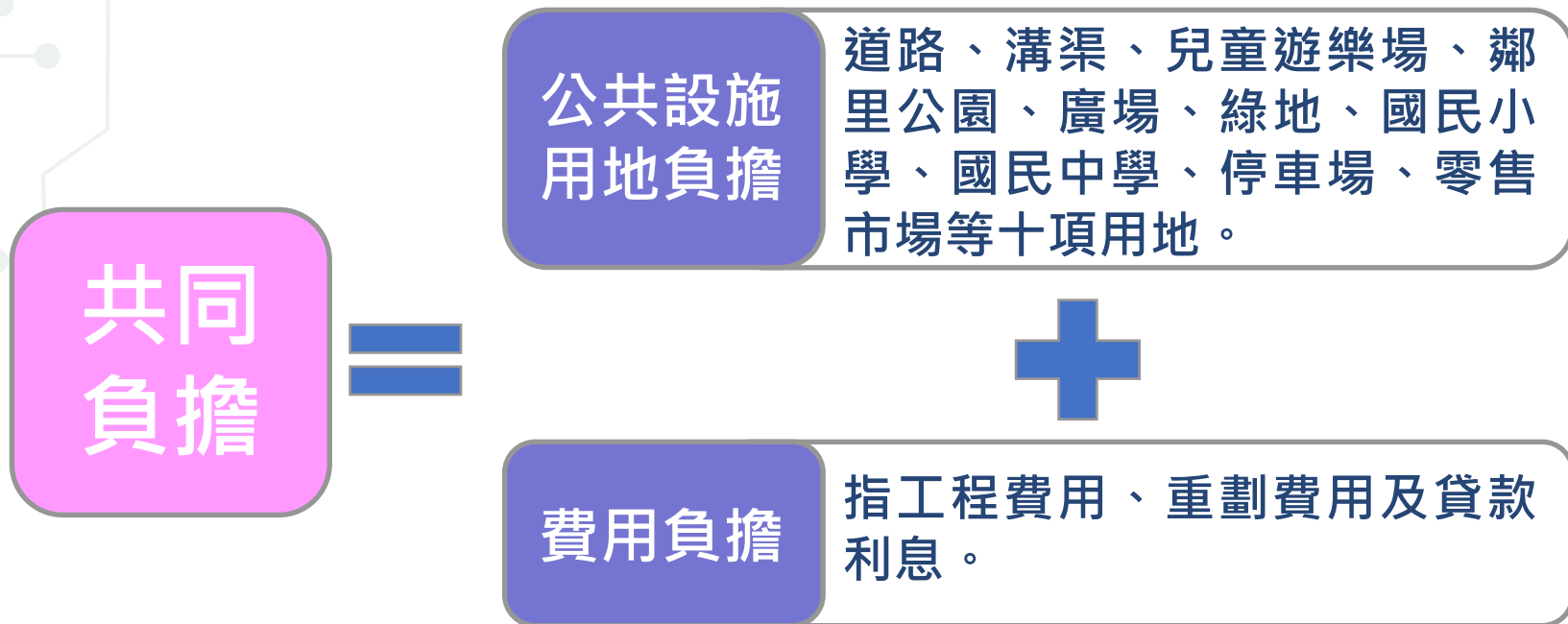
變2案



■ 變2案

項目		面積(公頃)	比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	4.8080	56.50
	宗教專用區	0.0421	0.49
	道路用地兼供河川區 (排水使用)使用	0.0009	0.01
	小計	4.8510	57.00
公共 設施 用地	公園用地兼供滯洪池使用	1.0276	12.08
	社會福利設施用地	0.2000	2.35
	廣場用地	0.2644	3.11
	廣停用地	0.0823	0.97
	停車場用地	0.2338	2.75
	道路用地	1.8507	21.75
	小計	3.6588	43.00
總計		8.5098	100.00

■ 市地重劃共同負擔項目



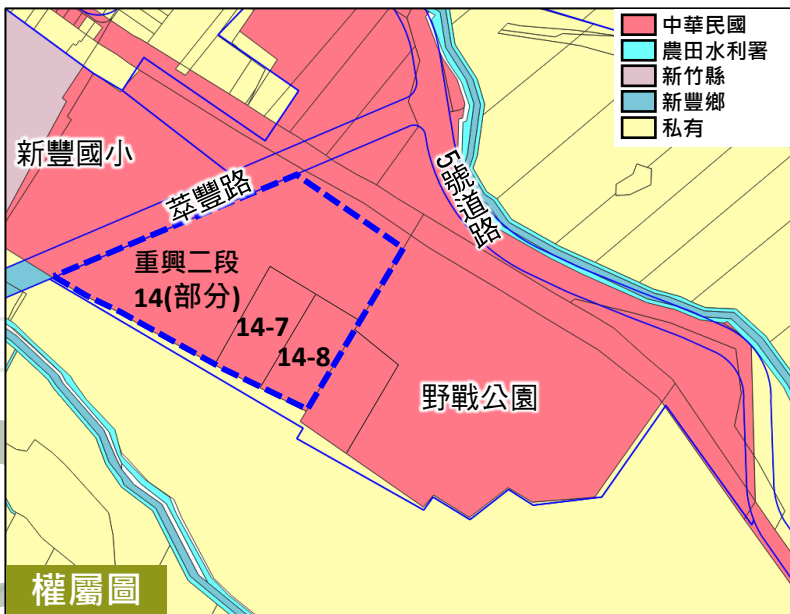
土地分配面積 = 土地所有權人持有面積 × (1 - 共同負擔比例)

■ 變3案

位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
公(二)用地	公園用地 (0.8071)	機關用地 (0.8071)	<ol style="list-style-type: none"> 1.新豐鄉立圖書館於78年啟用後，至今已使用逾32年。為提供本鄉更完善之閱覽空間及服務品質，新豐鄉公所業於110年1月完成「新竹縣新豐鄉圖書館新建工程可行性評估報告書」。 2.本計畫配合新豐鄉圖書館新建工程，為滿足其用地需求，爰變更部分公(二)用地為機關用地。

變更內容說明

■ 變3案



■ 變4案

位置	變更內容		變更理由
	原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)	
計畫區東西兩側河川區	農業區 (1.6121) 河川區 (3.4811) 道路用地 (0.1211)	農業區 (0.0816) 河川區(排水使用) (5.0116) 道路用地兼供河川區(排水使用)使用 (0.1211)	<ol style="list-style-type: none"> 依中崙排水(德龜溪)及上坑排水(茄苳溪)堤防預定線(用地範圍)範圍調整予以變更。 依內政部94年10月28日內授營都字第0940086866號函，涉及中崙排水及上坑排水堤防預定線(用地範圍)範圍內之土地變更為河川區(排水使用)，而前開範圍外之河川區則變更為農業區。 依經濟部水利署97年11月10日經水地字第09717001080號函，因部分路段涉及中崙排水及上坑排水堤防預定線(用地範圍)範圍內之土地，爰變更為道路用地兼供河川區(排水使用)使用。

變更內容說明

■ 變4案(西側)

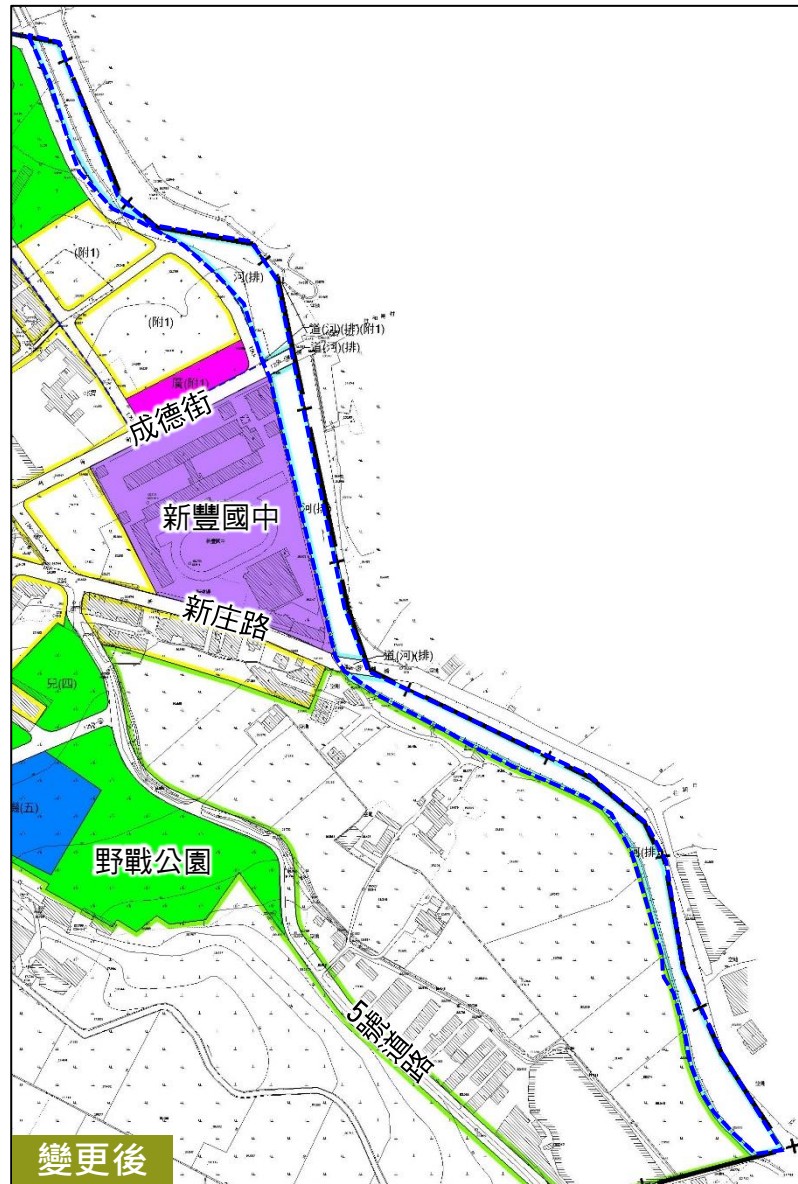
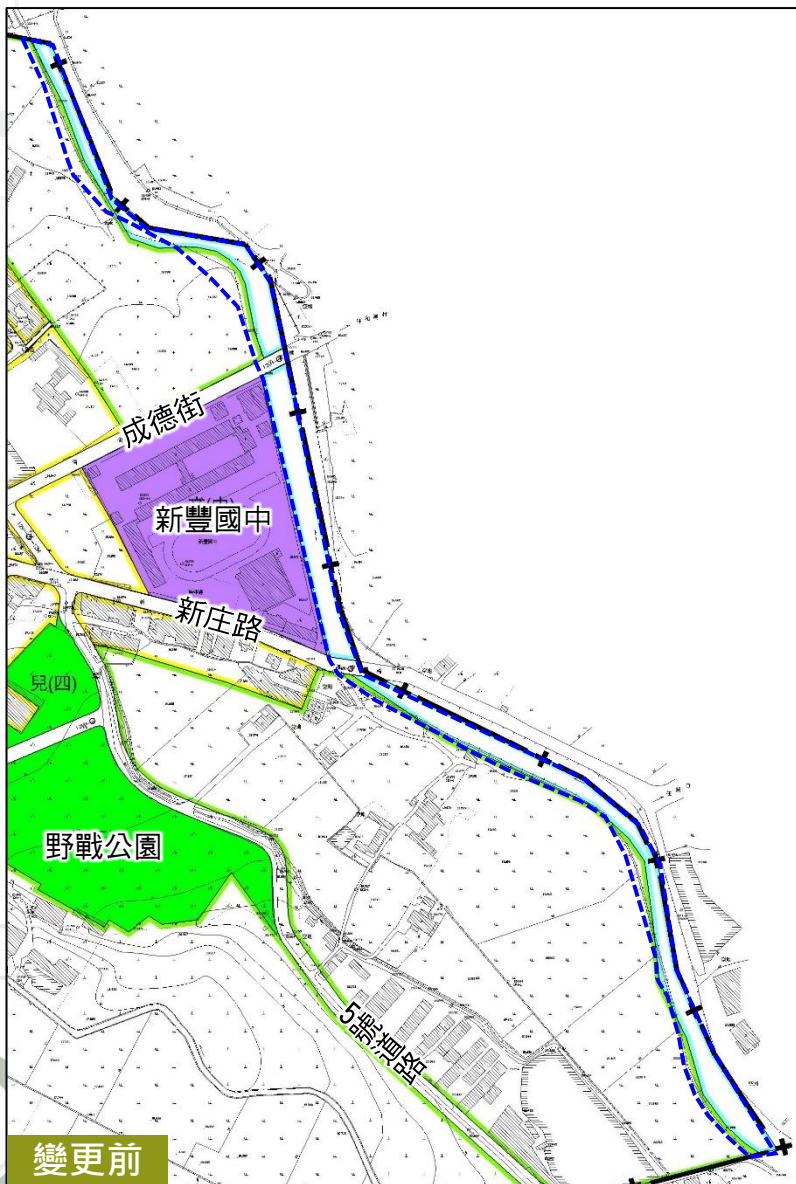


- 中華民國
- 農田水利署
- 新竹縣
- 新豐鄉
- 公私共有
- 私有
- 台灣中油股份有限公司



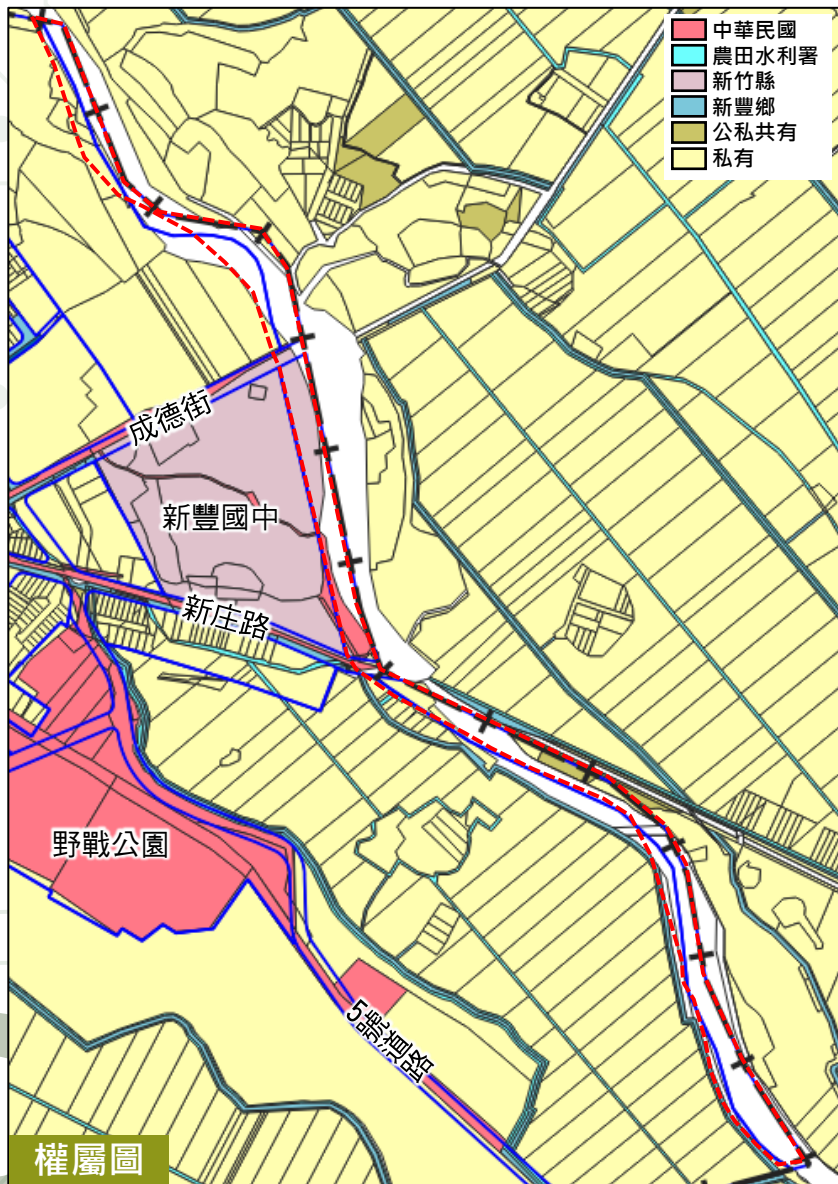
變更內容說明

■ 變4案(東側)



變更內容說明

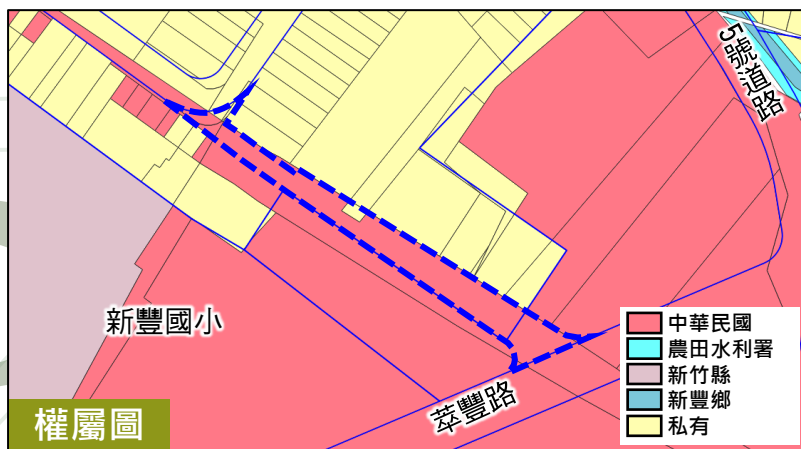
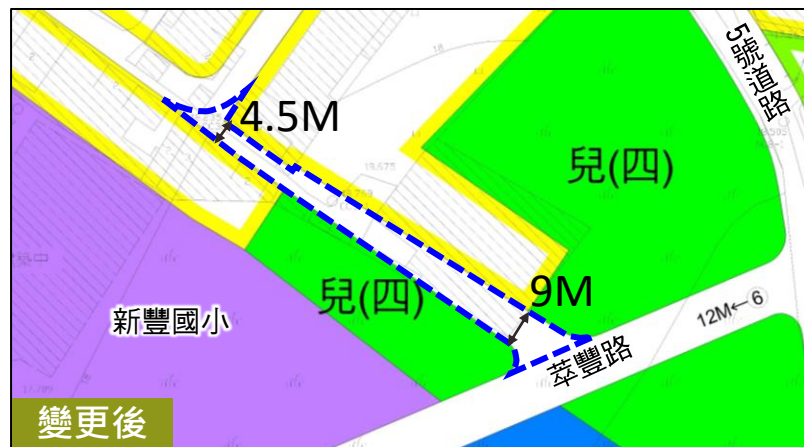
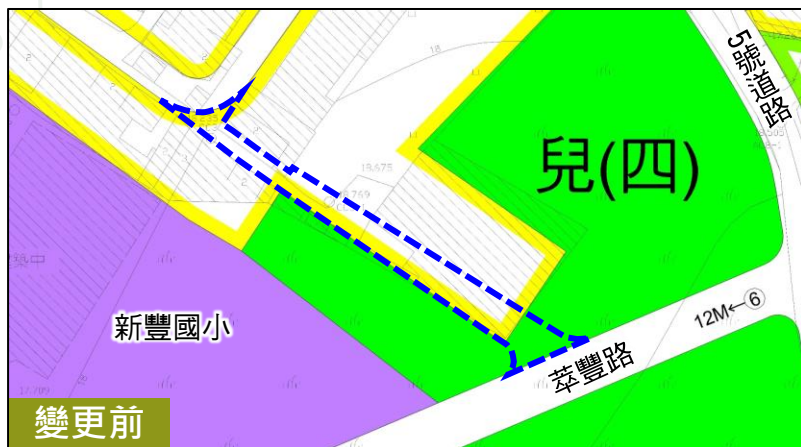
■ 變4案(東側)



變更內容說明

■ 變5案

位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
兒(四)用地及其西側住宅區	住宅區 (0.0648) 兒童遊樂場用地 (0.0105)	道路用地 (0.0753)	經 人民陳情 現況已作為道路通行使用，土地權屬多為國有地且未涉及拆遷私有民房 考量計畫區整體道路系統規劃、防災需求 爰變更為道路用地。



■ 變6案

位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
土地使用分區管制要點	含細部計畫土地使用分區管制要點	另訂細部計畫土地使用分區管制要點	因現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)政府，為配合相關法令建立計畫管制層級，爰於本次通盤檢討將主要計畫內原屬細部計畫內容者予以刪除，並另訂細部計畫土地使用分區管制要點，以為執行依據。惟應於計畫書內載明細部計畫指導原則。

參、陳情意見表達方式

■ 公開展覽日期

- 自民國111年3月21日起，計30天。

■ 公開展覽地點

- 新竹縣政府產業發展處、新竹縣新豐鄉公所。

■ 公開展覽說明會

地點：新豐鄉公所3樓會議室

(新竹縣新豐鄉重興村新市路93號)

- 第一場：111年4月12日 9：30
- 第二場：111年4月12日 11：00
- 第三場：111年4月12日 13：00
- 第四場：111年4月12日 14：30

- ## ■ 任何公民或團體對本案如有意見，得以書面載明姓名、地址及聯絡方式等，向新竹縣政府或新豐鄉公所提出建議。

■ 新豐鄉公所地址：(304)新竹縣新豐鄉重興村新市路93號

■ 新竹縣政府地址：(302)新竹縣竹北市光明六路10號

■ 陳情意見表

新竹縣政府 誠摯邀請您共同參與！

變更新豐(新庄子地區)都市計畫

(第四次通盤檢討)案

公開展覽說明會



【公開展覽】

- 日期：自民國111年3月21日起，計30天。
- 地點：新竹縣政府產業發展處、新竹縣新豐鄉公所。

【公開展覽說明會】為防疫考量 請依照通知單指定場次蒞臨參加

●第一場次

- 日期：民國111年4月12日(星期二)，上午9時30分。
- 地點：新豐鄉公所3樓會議室(新竹縣新豐鄉重興村新市路93號)。

●第二場次

- 日期：民國111年4月12日(星期二)，上午11時00分。
- 地點：新豐鄉公所3樓會議室(新竹縣新豐鄉重興村新市路93號)。

●第三場次

- 日期：民國111年4月12日(星期二)，下午1時00分。
- 地點：新豐鄉公所3樓會議室(新竹縣新豐鄉重興村新市路93號)。

●第四場次

- 日期：民國111年4月12日(星期二)，下午2時30分。
- 地點：新豐鄉公所3樓會議室(新竹縣新豐鄉重興村新市路93號)。

為因應嚴重特殊性傳染肺炎 (COVID-19) 疫情，會議中請配戴口罩，如有發燒或咳嗽等不適症狀者，請勿參加會議，相關資料得至本縣都市計畫網(<https://urbanplan.hsinchu.gov.tw/>)「最新消息」或「都市計畫公展書圖」點選本計畫案名查詢。

計畫緣起

- ◆ 「新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」於99年3月公告發布實施，迄今已十餘年，配合近年來政府多項重大公共投資建設計畫陸續核定實施，以及104年辦理數值地形測量、都市計畫圖重製及重製專案通盤檢討作業，考量現況及未來發展之趨勢，並與國土計畫等上位相關計畫內容相互謀合，期透過本次通盤檢討形塑地區發展目標及構想，以提昇市民生活品質。

法令依據

- ◆ 都市計畫法第26條

計畫範圍與面積

- ◆ 本計畫區以鄉公所所在地為中心，東、西側以德龜溪中崙支線、茄荃溪為界，北起新豐溪之南，南至建興路二段678巷，面積112.43公頃

任何公民或團體對本計畫案如有意見，得於公開展覽期間內以書面載明姓名或名稱及地址，檢附繪有建議內容之相關位置圖向本府產業發展處提出。

公民或團體對「變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案」公開展覽意見表				
陳情位置	土地標示：	段	小段	地號
	門牌號碼：	鄉(鎮)(市)	村(里)	鄰
		路(街)	段	巷
			弄	號
				樓
陳情理由				
建議事項	<p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">請務必填寫是否出席 姓名及連絡地址與電話</p>			
是否出席都市計畫委員會 <input type="checkbox"/> 是				
申請人或其代表：				
聯絡地址：				
聯絡電話：				
中華民國 年 月 日				
郵寄地點及電話	新竹縣政府產業發展處 城鄉發展科收	地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號 電話：(03) 5518101轉6211		

簡報結束，敬請指教