擬定新豐(新庄子地區)都市計畫(部分農業區)(新庄子段1019地號等53筆土地)為住宅區、機關用地、公園兼滯洪池用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、綠地、道路用地等)細部計畫書

擬定機關：新竹縣政府

申請單位：經驥整體開發有限公司

中華民國　105　年　06　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(新庄子地區)都市計畫(部分農業區(新庄子段1019地號等53筆土地)為住宅區、機關用地、公園兼滯洪池用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、綠地、道路用地等)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關係人姓名	經驥整體開發有限公司	
本案公開展覽起迄日期	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交都市計畫委員會審核結果	縣級	

目　錄

第一章 緒論 1-1
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 2-1
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內容 2-5
第三章 細部計畫區發展現況分析 3-1
壹、自然環境分析 3-1
貳、社會經濟環境分析 3-8
參、實質環境分析 3-12
第四章 實質計畫 4-1
壹、計畫年期及計畫人口 4-1
貳、土地使用分區計畫 4-1
參、公共設施計畫 4-4
肆、交通系統計畫 4-6
伍、防救災計畫 4-7
陸、土地使用分區管制要點 4-11
柒、都市設計準則 4-12
第五章 事業及財務計畫 5-1
壹、開發方式 5-1
貳、公共設施及代用地 5-1
參、事業及財務計畫 5-3

圖目錄

圖 1-1 變更位置示意圖 1-5
圖 1-2 計畫範圍地籍示意圖 1-6
圖 1-3 計畫範圍示意圖 1-7
圖 2-1 本計畫區土地使用分區計畫示意圖 2-4
圖 3-1 計畫區現況地形示意圖 3-1
圖 3-2 計畫區環境敏感地質示意圖 3-2
圖 3-3 距離場址 30 公里圖幅範圍內活動斷層位置示意圖 3-3
圖 3-4 新豐溪流域示意 3-5
圖 3-5 計畫區灌溉溝渠現況示意圖 3-6
圖 3-6 台灣地區颱風侵台路徑說明圖 3-7
圖 3-7 新竹縣土石流潛勢溪流統計圖 3-7
圖 3-8 新豐（新庄子地區）都市計畫區土地使用現況示意圖 ... 3-13
圖 3-9 計畫區周邊土地使用現況示意圖 3-15
圖 3-10 計畫範圍土地使用現況示意圖 3-16
圖 3-11 計畫範圍土地權屬 3-19
圖 4-1 本計畫土地使用分區計畫示意圖 4-3
圖 4-2 計畫道路斷面及人行道配置示意圖 4-6
圖 4-3 本計畫區防災系統計畫示意圖 4-9
圖 4-4 防災疏散及消防設施示意圖 4-10
圖 4-5 建築基地退縮位置示意圖 4-14
圖 5-1 代用地位置圖 5-2

表目錄

表 1-1 變更範圍土地清冊一覽表.....1-2
表 2-1 計畫土地使用計畫面積表.....2-3
表 3-1 距離場址 30 公里圖幅範圍內活動斷層一覽表.....3-3
表 3-2 新竹測站近 20 年平均氣象統計.....3-4
表 3-3 新豐鄉重興村及新豐鄉人口成長比較表.....3-8
表 3-4 年底場所單位數.....3-9
表 3-5 年底從業員工人數.....3-10
表 3-6 95 年底各行業別從業員工數.....3-11
表 3-7 計畫區內現況土地使用面積表.....3-15
表 3-8 本計畫區周邊公路客運營運路線綜理表.....3-17
表 3-9 土地權屬統計分析表.....3-18
表 4-1 計畫土地使用計畫面積表.....4-2
表 4-2 計畫公共設施用地編號明細表.....4-4
表 4-3 新豐(新庄子地區)都市計畫區公共設施需求檢討表.....4-4
表 4-4 本計畫區公共設施需求檢討表.....4-5
表 4-5 本計畫區道路編號明細表.....4-6
表 5-1 重劃費用概估表.....5-4

第一章 緒論

壹、計畫緣起及目的

本案計畫位置位於新竹縣新豐鄉新庄子地區，本細部計畫之擬定係依循「變更新豐(新庄子地區)都市計畫(部分農業區)(新庄子段1019地號等53筆土地)為住宅區、機關用地、公園兼滯洪池用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、綠地、道路用地等)案」之指導，並且依循「都市計畫農業區檢討變更審議規範」之規定，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，做為後續開發建設之準據。

貳、法令依據

一、都市計畫法第22條

二、都市計畫法第24條

參、計畫位置、面積及範圍

一、計畫位置

本計畫區位於新竹縣新豐鄉，屬新豐(新庄子地區)都市計畫之農業區。基地東側鄰建興路二段748巷，西側鄰接住宅區、北側鄰計畫道路6-12M(已部分開闢)，南側至都市計畫邊界農路，周邊有新豐國小、新豐鄉公所、新豐戶政事務所等設施，為新豐之主要鄉街地區。

二、計畫範圍及面積

計畫範圍包括新豐鄉新庄子段1019、1020、1021地號等53筆土地，變更範圍面積為7.4876公頃，詳表1-1及圖1-2。

表1-1 計畫範圍土地清冊一覽表

編號	土地使用分區	新豐鄉新庄子段地號	謄本面積（㎡）	所有權人	統一編號	持分比例		持有面積（㎡）
						分子	分母	
1	農業區	1019	2,210.00	黃○財	J102*****7	1	1	2,210.00
2	農業區	1020	1,410.00	黃○財	J102*****7	1	1	1,410.00
3	農業區	1021	1,740.00	黃○財	J102*****7	1	1	1,740.00
4	農業區	1022	2,000.00	周○福	J121*****0	1	1	2,000.00
5	農業區	1023	2,000.00	周○里	J121*****3	1	1	2,000.00
6	農業區	1024	1,850.00	周○里	J121*****3	1	2	925.00
				周○福	J121*****0	1	2	925.00
7	農業區	1025	1,298.00	吳鄭○月	J202*****9	1	1	1,298.00
8	農業區	1025-1	166.00	李○慶	B100*****6	1	1	166.00
9	農業區	1025-2	166.00	易○運	L122*****9	1	1	166.00
10	農業區	1026	1,410.00	陳○伶	J202*****8	1	2	705.00
				徐○珍	J221*****3	1	2	705.00
11	農業區	1027	1,450.00	謝林○喜	J201*****0	1	1	1,450.00
12	農業區	1028	1,640.00	謝○庸	J121*****9	1	1	1,640.00
13	農業區	1029	1,900.00	謝○生	J121*****0	1	1	1,900.00
14	農業區	1030	2,539.00	謝○光	J121*****2	1	1	2,539.00
15	農業區	1031	1,501.00	呂○翰	J121*****1	1	1	1,501.00
16	農業區	1032	1,510.00	呂○翰	J121*****1	1	1	1,510.00
17	農業區	1033	1,718.00	呂○翰	J121*****1	1	1	1,718.00
18	農業區	1034	1,812.00	徐○輝	J121*****4	1	1	1,812.00
19	農業區	1035	2,093.00	徐○輝	J121*****4	1	1	2,093.00
20	農業區	1036	2,230.00	徐○聰	J121*****1	1	2	1,115.00
				徐○福	J121*****8	1	2	1,115.00
21	農業區	1037	2,660.00	徐○增	J102*****3	1	1	2,660.00
22	農業區	1038	1,906.00	徐○任	J102*****4	1	3	635.33
				徐○深	J102*****9	1	3	635.33
				徐○熙	J121*****9	4	12	635.33
23	農業區	1039	1,323.00	李○華	B220*****5	1	1	1,323.00
24	農業區	1039-1	1,672.00	臺灣桃園農田水利會	43504706	1	1	1,672.00
25	農業區	1039-2	79.00	臺灣桃園農田水利會	43504706	1	1	79.00
26	農業區	1039-3	83.00	臺灣桃園農	43504706	1	1	83.00

編號	土地使用分區	新豐鄉新庄子段地號	謄本面積（㎡）	所有權人	統一編號	持分比例		持有面積（㎡）
						分子	分母	
				田水利會				
27	農業區	1039-4	935.00	吳鄭○月	J202*****9	1	1	935.00
28	農業區	1039-5	1,322.00	易○運	L122*****9	1	2	661.00
				謝○福	B121*****2	1	2	661.00
29	農業區	1040	40.00	徐○城	J102*****9	1	1	40.00
30	農業區	1041	2,382.00	徐○城	J102*****9	1	1	2,382.00
31	農業區	1042	2,007.00	徐○城	J102*****9	1	1	2,007.00
32	農業區	1043-1	2,572.00	徐○蓮	J202*****5	165	2591	163.79
				徐○鴛	J202*****4	165	2591	163.79
				徐○光	J121*****1	1048	2591	1,040.31
				徐○妘	J221*****0	165	2591	163.79
				徐○譽	J121*****0	1048	2591	1,040.31
33	農業區	1044-3	2,100.00	羅○蓉	J200*****0	1	1	2,100.00
34	農業區	1045-4	1,779.00	羅○玲	J200*****6	1	1	1,779.00
35	農業區	1046-4	559.00	徐○珍	J221*****9	1	1	559.00
36	農業區	1047-3	52.00	許○女	H221*****9	1	1	52.00
37	農業區	1170	675.00	吳鄭○月	J202*****9	1	1	675.00
38	農業區	1171	1,958.00	徐○本	J102*****0	2	10	391.60
				徐○傲	J121*****3	5	10	979.00
				徐○威	J121*****2	3	10	587.40
39	農業區	1172	1,099.00	徐○勇	J102*****3	1	4	274.75
				徐○堂	J102*****8	1	4	274.75
				徐○勝	J121*****6	1	4	274.75
				徐○福	J121*****5	1	4	274.75
40	農業區	1173	2,329.00	徐○勇	J102*****3	1	4	582.25
				徐○堂	J102*****8	1	4	582.25
				徐○勝	J121*****6	1	4	582.25
				徐○福	J121*****5	1	4	582.25
41	農業區	1174	1,103.00	徐○康	J121*****5	1	1	1,103.00
42	農業區	1175	100.00	徐○城	J102*****9	1	1	100.00
43	農業區	1177	1,636.00	徐○康	J121*****5	1	1	1,636.00
44	農業區	1182	242.00	范○珠	H200*****0	1	1	242.00
45	農業區	1182-2	83.00	周○綱	J102*****2	1	1	83.00
46	農業區	1182-3	270.00	周○綱	J102*****2	1	1	270.00
47	農業區	1182-4	476.00	范○珠	H200*****0	1	1	476.00

編號	土地使用分區	新豐鄉新庄子段地號	謄本面積（㎡）	所有權人	統一編號	持分比例		持有面積（㎡）
						分子	分母	
48	農業區	1183	1,200.00	周○鑑	J102*****8	1	1	1,200.00
49	農業區	1184	3,277.00	周○全	J121*****3	5	16	1,024.0625
				周○全	J121*****5	5	16	1,024.0625
				陳○英	J201*****5	3	8	1,228.8750
50	農業區	1185	957.00	韓○洛	J121*****2	1	1	957.00
51	農業區	1186	1,960.00	徐○堯	J102*****3	1	1	1,960.00
52	農業區	1187	2,140.00	徐○堯	J102*****3	1	1	2,140.00
53	農業區	1188	1,257.00	周○正	J121*****2	1	1	1,257.00
			74,876.00					74,876.00

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。

往新屋
北
0
150
300
公尺
往和興村
往湖口
往大崙
計畫位置
往山崎
圖 例
住宅區
商業區(一)
商業區(二)
農業區
河川區
機關用地
學校用地
公園用地
兒童遊樂場用地
綠地
市場用地
停車場用地
社教用地
道路用地
人行步道用地
計畫範圍線

圖 1-1 計畫位置示意圖

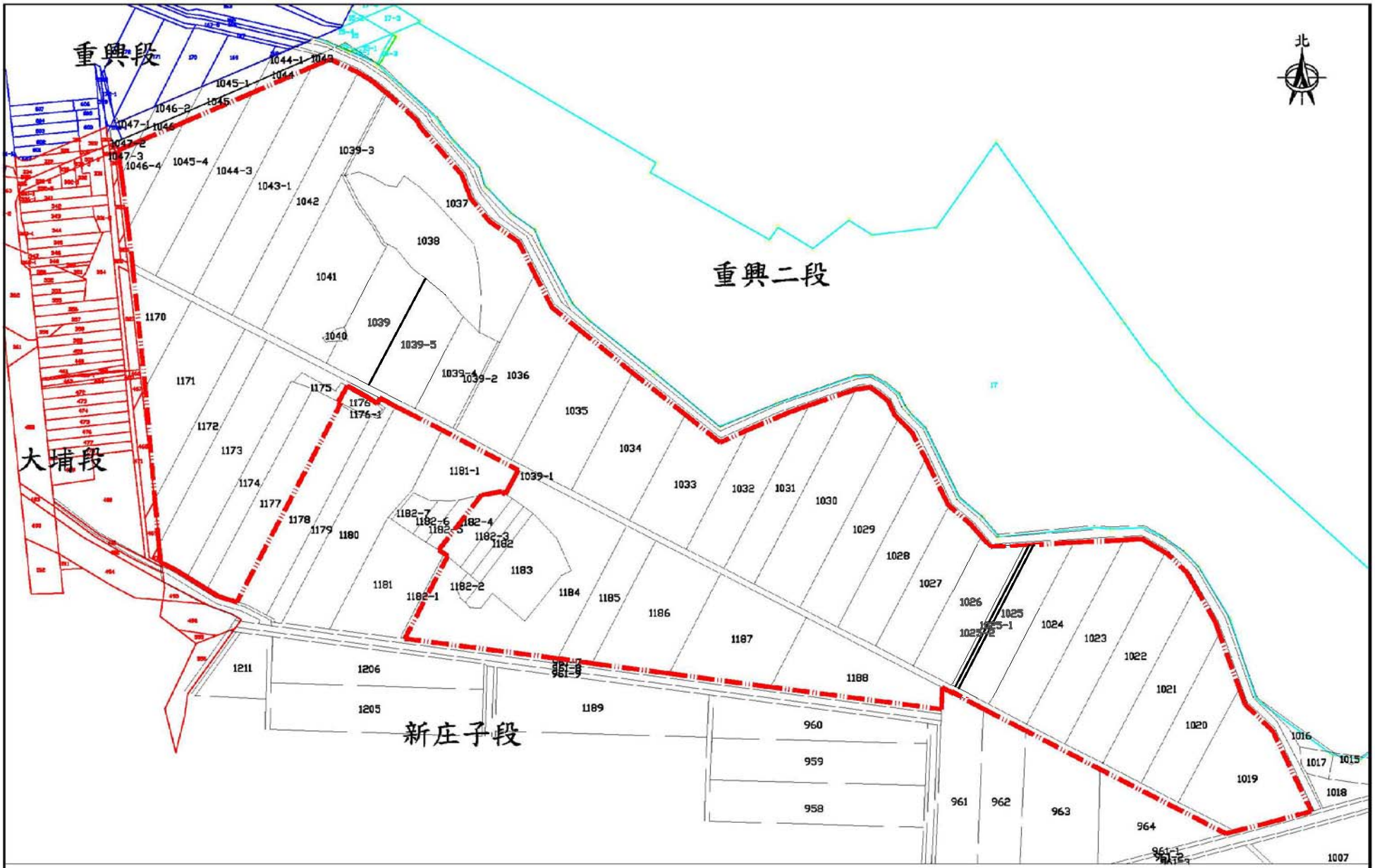


圖 1-2　計畫範圍地籍示意圖　　新竹縣新豐鄉新庄子段　scale:1/2500

圖 1-3　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(新庄子地區)都市計畫(部分農業區)(新庄子段1019地號等53筆土地)為住宅區、機關用地、公園兼滯洪池用地、公園用地、停車場用地、溝渠用地、道路用地等)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

一、計畫年期

配合變更新豐(新庄子地區)都市計畫之計畫年期，本計畫之計畫年期訂為民國110年。

二、計畫容納人口

變更新豐(新庄子地區)都市計畫之計畫人口為8,000人，目前人口規模仍未達到計畫標準，居住淨密度約為310人/公頃。本社區容納人口將以住宅區面積4.7313公頃及新豐鄉都市計畫區現有居住淨密度310人/公頃為基準，推估容納計畫人口為1,500人。

4.7313（公頃）×310（人/公頃）＝1,467 ≒1,500人

三、居住淨密度

按計畫人口1,500人除以細部計畫後住宅區面積4.7313公頃，居住淨密度為317人/公頃

1,500人/4.7313公頃≒317人/公頃

貳、土地使用及公共設施計畫

一、土地使用分區

主要計畫劃設住宅區（含部分代用地）面積4.7313公頃，佔本計畫區總面積63.19%，其中住宅區代用地面積為0.2387公頃，佔本計畫區總面積3.19%。

二、公共設施用地

主要計畫劃設公共設施（含部分代用地）用地面積合計2.563公頃，佔計畫總面積36.81%。其中包括機關用地（代用地）、公園兼滯洪池用地、停車場用地、綠地、道路用地等，說明如下：

（一）機關用地（代用地）

本計畫劃設機關用地1處，供消防局使用，面積0.1357公頃，佔計畫總面積1.81%。

（二）公園兼滯洪池用地

劃設公園兼滯洪池用地 1 處，供滯洪排水及休憩使用，面積0.3730公頃，佔計畫總面積4.98%。

（三）兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地1處，供區內居民及兒童休憩遊樂使用，面積0.1373公頃，佔計畫總面積1.83%。

（四）停車場用地

劃設停車場用地1處，面積0.1852公頃，佔計畫總面積2.47%。

（五）綠地

於計畫區右側劃設10m隔離綠帶，面積0.7223公頃，佔計畫總面積9.65%。

（六）道路用地

劃設道路用地，面積共1.2029公頃，佔計畫總面積16.06%。

表2-1 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	4.4926	60.00
	住宅區(代用地)	0.2387	3.19
	合計	4.7313	63.19
公共設施用地	機關用地(代用地)	0.1357	1.81
	停車場用地	0.1852	2.47
	公園兼滯洪池用地	0.3730	4.98
	兒童遊樂場用地	0.1373	1.83
	綠地	0.7223	9.65
	道路用地	1.2029	16.06
	合　　計	2.7563	36.81
總　　計		7.4876	100.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

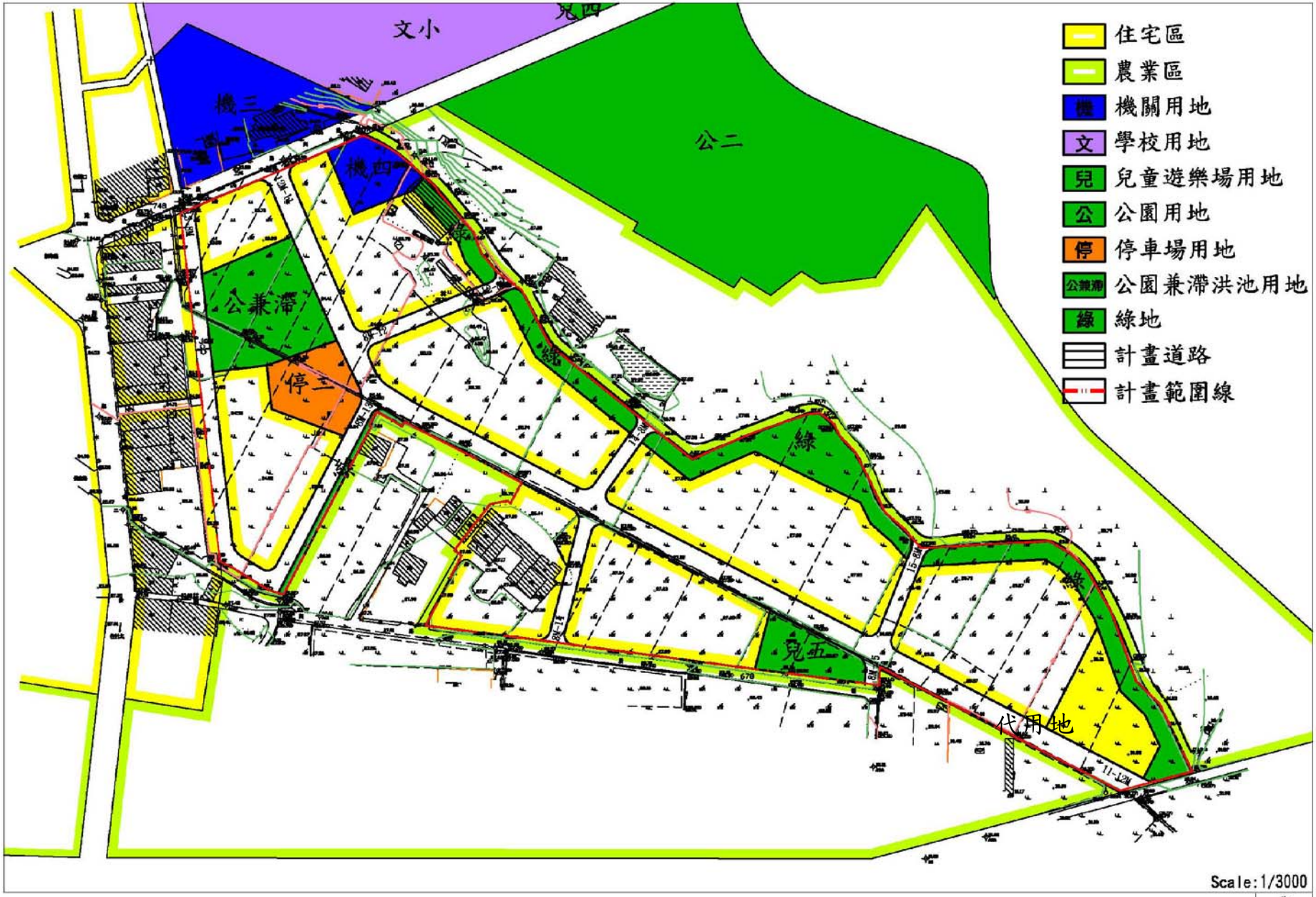


圖 2-1 本計畫區土地使用分區計畫示意圖

參、主要計畫對細部計畫指導原則

一、土地使用強度

（一）住宅區之建蔽率不得超過50%，平均容積率不得超過200%。

（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。

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20%設置足夠之公共停車場。

（二）計畫範圍與區連接部分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。

（三）建築基地臨接公園用地、兒童遊樂場用地、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。

（四）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、都市設計原則

（一）本計畫住宅區開發，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.主要道路兩側建築管制內容

區內 12M 寬道路為本區主要景觀道路，在街道景觀意象上應以呈現區內具開闊視覺景觀特色及舒適人行空間之整體空間意象，在道路人行動線留設、建築基地前院空間留設與圍牆透空率等，予以管制及形塑整體景觀。

2.次要道路兩側建築管制內容

面臨 8M 路寬道路兩側之建築物,原則上得以留設前院方式建築(依主要道路兩側建築管制內容)，但亦得留設騎樓方式建築。道路兩側留設 1M 植栽、人行及街道家具空間。基地退縮設置人行步道空間表面鋪設應平整，不得堆置雜物或違規使用。

3.公共建物建築管制內容

公共設施用地及公用事業單位使用之土地，建築物亦應退縮 5 公尺建築，且臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化，退縮建築後免再留設法定騎樓。

第三章 細部計畫區發展現況分析

壹、自然環境分析

一、地形及地質

（一）地形

新豐鄉地勢東南與南為丘陵起伏地，西臨台灣海峽，東北與北稍高，除部份丘陵地帶外皆為平坦之地。計畫區地形平坦，整體地勢為東南向西北遞減，最高點高程約為 30.85 公尺，最低點高程約為 23.21 公尺，地形變化不大，全區高差約 7.64 公尺，詳圖 3-1 所示。

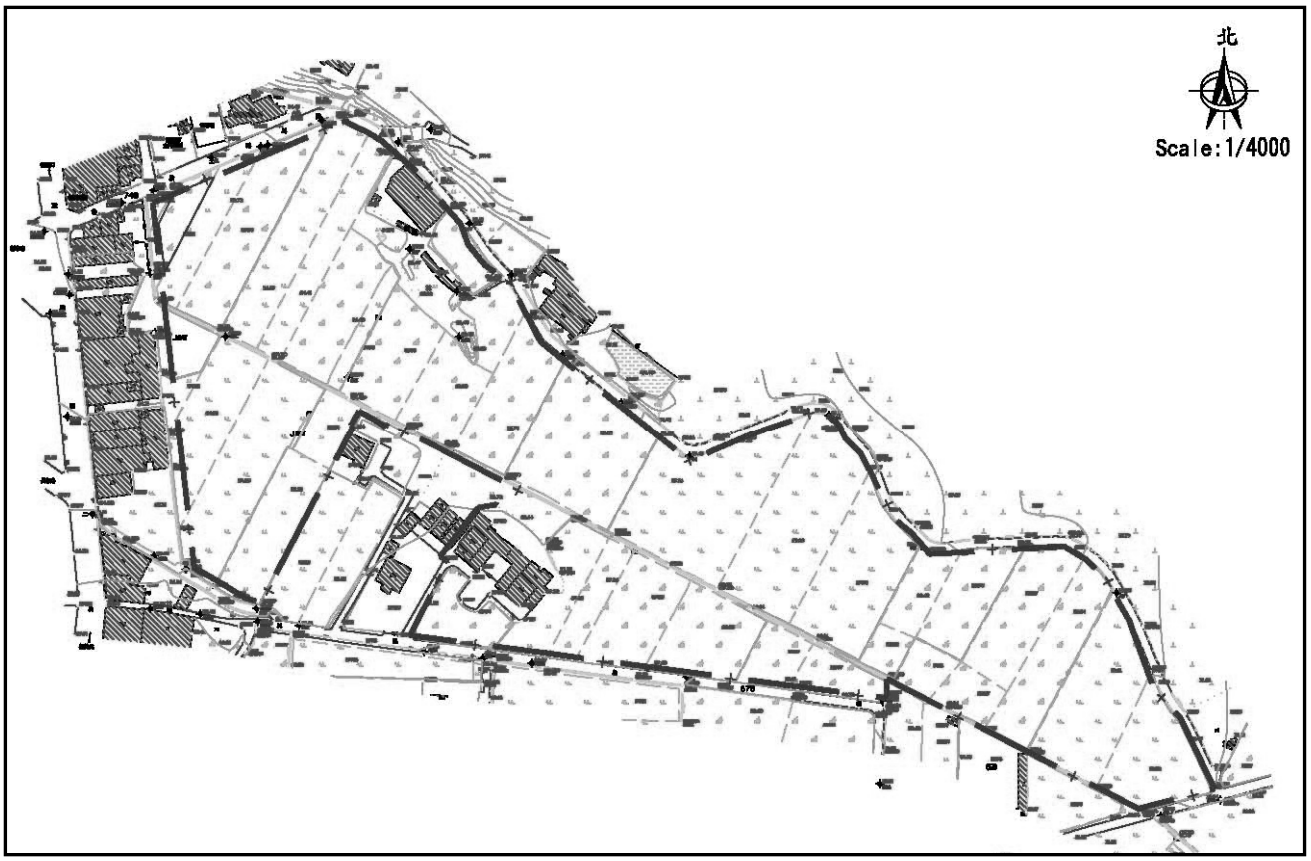


圖 3-1 計畫區現況地形示意圖

（二）區域地質

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。由圖 4-2 計畫區環境敏感地質示意圖顯示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）、更新世的中壢層(Ch)及全新世的沖積層（a），而本計區屬更新世的中壢層(Ch)。

中壢層(Ch)主要以礫石和上覆 1 公尺左右之紅土質土壤所組成，礫石主要為矽質砂岩，其中混有矽質黑色頁岩，膠結物為泥砂，有時被鐵質溶液所侵染。礫石之淘選甚差，各種大小粒度之圓形礫石錯綜混合，排列毫無系統。全層一般厚度在 20 至 30 公尺之間，其中紅土厚度平均約為 1 公尺。岩組為紅土礫石層(92)，岩體結構為碎裂結構（f），岩石強度為 G 級，故岩體強度分級為VIG92f 級。

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 計畫區環境敏感地質示意圖

（三）斷層

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，距離本計畫區最近之斷層為湖口斷層，位於本基地之南側約 2.147 公里處。

湖口斷層係為東北-西南走向，為東南向西北衝上之逆掩斷

層，斷層面向東南傾斜約 60，然因受到中壢層堆積物之掩蓋，地表無法直接觀察。惟經由航照判識可於湖口台地北緣發現斷層崖地形，相關研究亦推測本斷層屬右移斷層。

表3-1 距離場址30公里圖幅範圍內活動斷層一覽表

編號	斷層名稱	距離(公里)
5	大坪地斷層	22.748
15	斗煥坪斷層	24.114
25	竹東斷層	20.729
35	神桌山斷層	28.904
40	湖口斷層	2.147
42	新竹斷層	10.707
43	新城斷層	13.224
44	楊梅斷層	8.365
45	獅潭斷層	21.678
54	雙連坡斷層	11.471

資料來源：台灣活斷層查詢系統，國立中央大學應用地質研究所工程地質與防災科技研究室

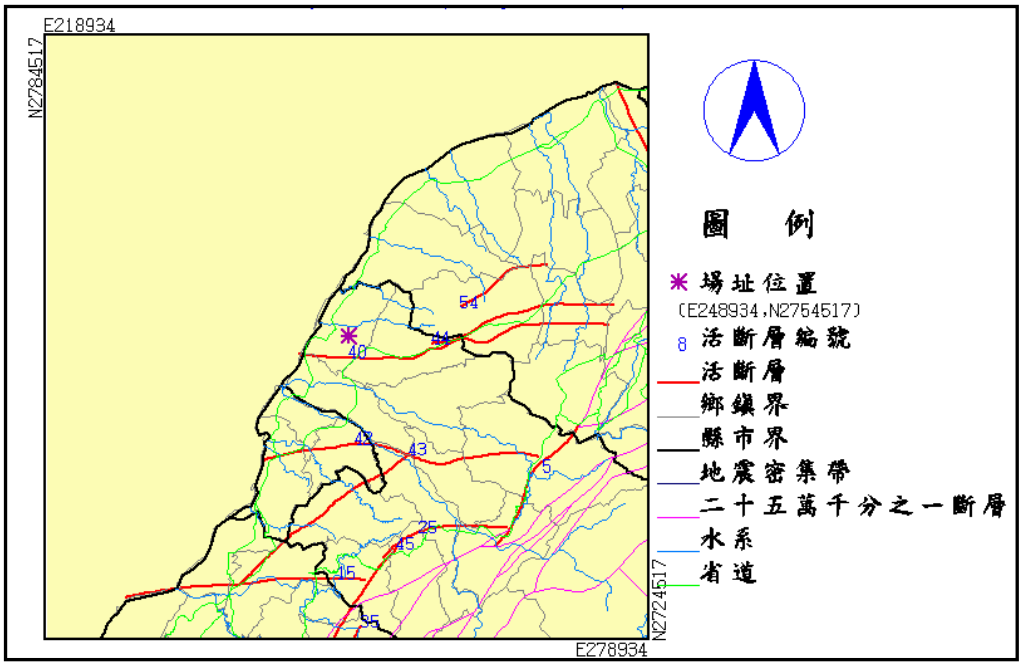


圖 3-3 距離場址 30 公里圖幅範圍內活動斷層位置示意圖

二、氣候

（一）降雨量

新竹地區乾、濕季分明，降雨集中 2 月至 9 月，月平均降雨量以 6 月為最高(261.1mm)，11 月為最低(38.1mm)。年降雨量為 1178.1mm，平均降雨日數為 115.5 天，

（二）氣溫與濕度

新竹地區近 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℃）。在濕度方面，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

新竹地區每年風向除 6 至 8 月間為西南季風外，其餘月份均為東北季風，每月平均風速介於 2.0m/sec~3.8 m/sec，全年平均風速為 2.8 m/sec。

（四）日照

新竹地區日照時數在 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。

表3-2 新竹測站近20年平均氣象統計

月份	降水量(mm)	降水日數(日)	平均氣溫(℃)	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	1016.9	66.36
2 月	142.1	11.6	15.9	80.4	NE	3.2	92.5	1015.6	59.30
3 月	168.1	13.7	17.9	80.2	NE	2.7	97.4	1013.3	76.18
4 月	164.1	12.9	21.7	79.6	NE	2.3	105.2	1010.1	95.83
5 月	232.8	11.9	24.9	78.0	NE	2.0	149.5	1006.4	128.01
6 月	261.1	10.8	27.4	77.6	SE	2.2	177.0	1004.0	154.58
7 月	141.0	8.3	29.0	75.5	SE	2.0	236.6	1003.0	180.24
8 月	182.4	10.5	28.7	76.5	SE	2.0	210.2	1002.7	152.71
9 月	214.2	8.8	27.1	75.1	NE	2.6	196.0	1005.5	138.97
10 月	62.0	5.3	24.2	74.3	NE	3.7	191.1	1010.5	135.93
11 月	38.1	5.8	21.2	75.1	NE	3.7	151.9	1013.8	96.31
12 月	47.7	6.9	17.7	75.5	NE	3.8	138.1	1016.6	82.36
平均	143.2	9.6	22.6	77.2	NE	2.8	154.2	1009.9	113.89
總計	1178.1	115.5	-	-	-	-	1850.8	-	1366.78

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，新豐溪為縣管河川其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。其水體用途目前以灌溉及排水為主，沿岸上游有石門農田水利會，引用該溪灌溉湖口鄉農田，下游則有桃園農田水利會築欄水堰截取該溪水，灌溉新豐鄉農田。新豐溪流域示意詳圖 4-4 所示。

（二）灌溉溝渠

本計畫區內有一條灌溉溝渠至東南流向西北，匯入建興路二段 748 巷道路側邊溝，係屬新豐溪支流茄苳溪排水分區。其餘則位於計畫區周邊沿道路側邊分佈，位置及現況照片詳圖 4-5 所示。

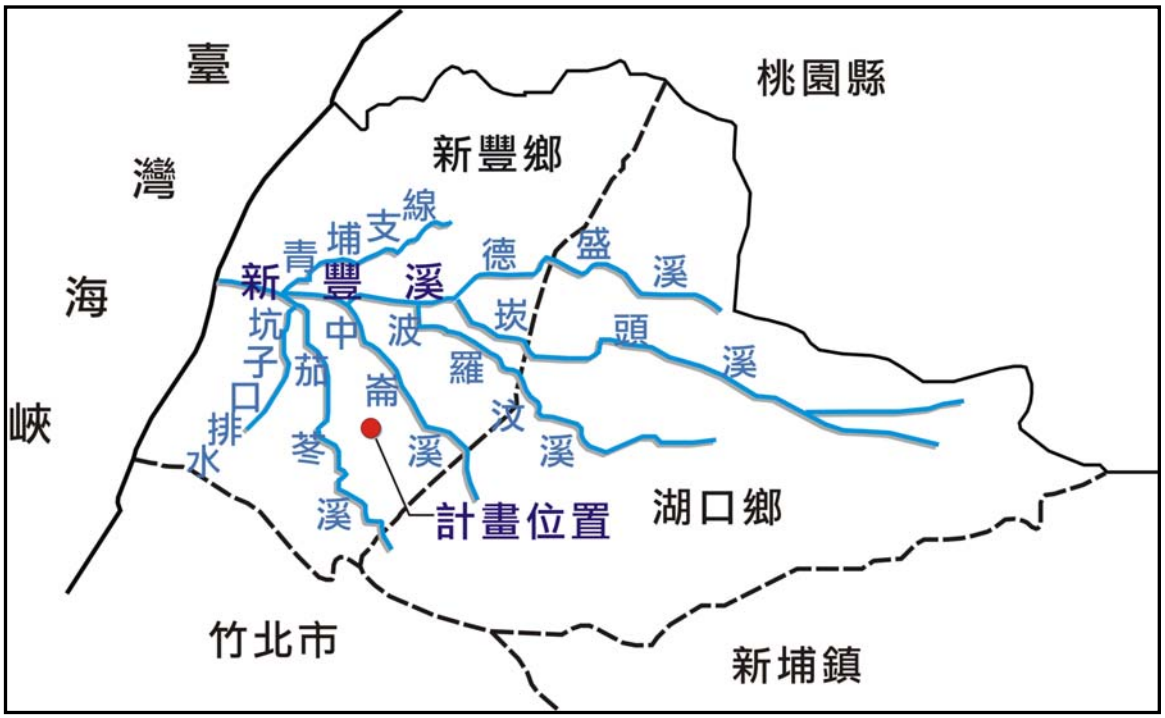


圖 3-4 新豐溪流域示意

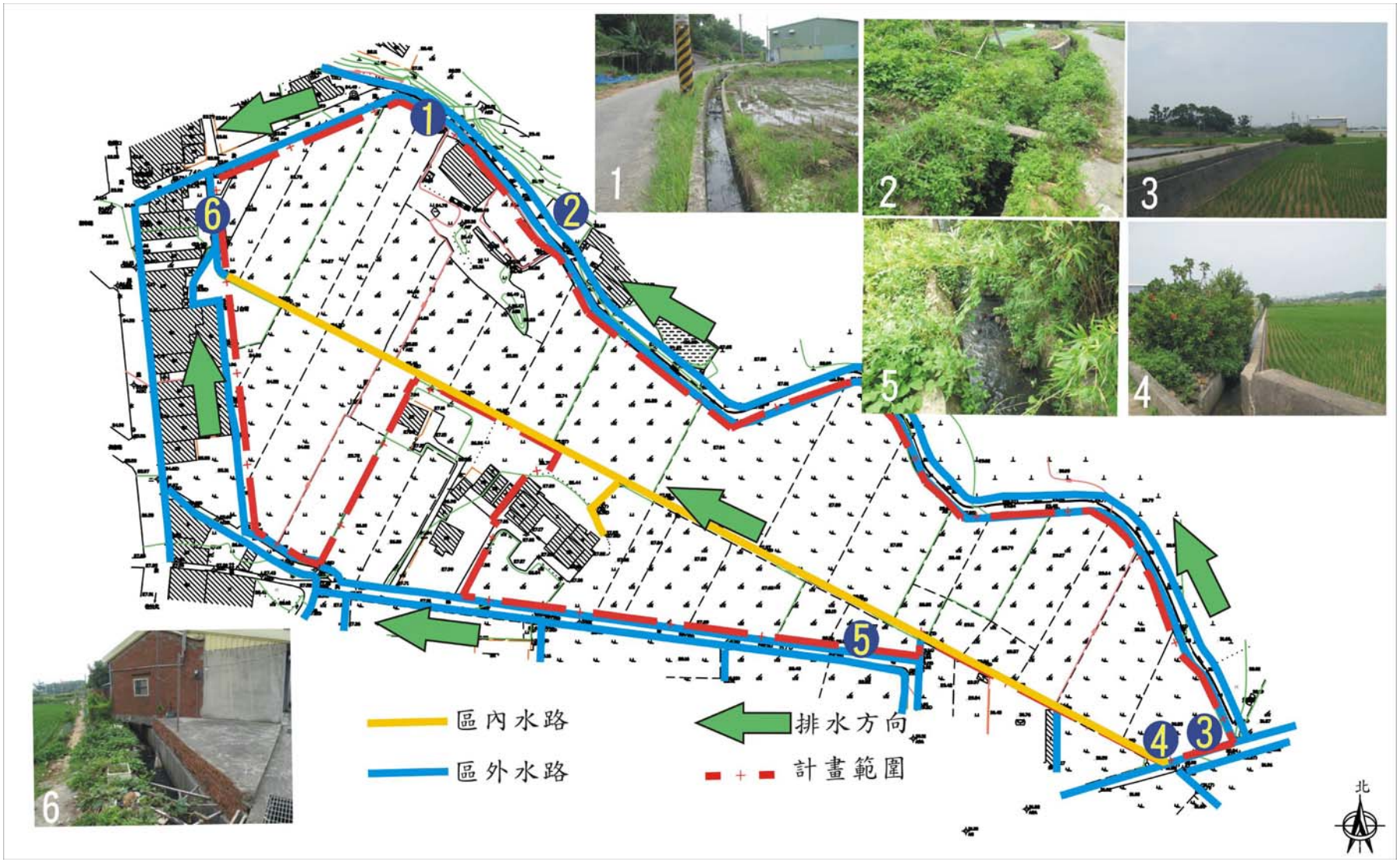


圖 3-5 計畫區灌溉溝渠現況示意圖

四、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，由中央氣象局1897年至2010年之颱風侵台路徑統計圖顯示，主要影響本計畫區之颱風路徑為2號及9號路徑。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。

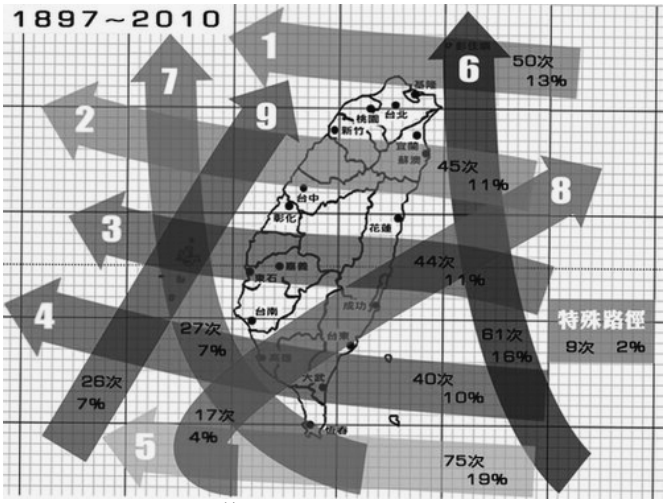


圖 3-6 台灣地區颱風侵台路徑說明圖

（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76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。

鄉　鎮	潛勢溪流數
五峰鄉	15條
北埔鄉	2條
尖石鄉	26條
竹東鎮	2條
芎林鄉	4條
峨眉鄉	3條
新埔鎮	1條
橫山鄉	8條
關西鎮	15條
合　計	76條

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 3-7 新竹縣土石流潛勢溪流統計圖

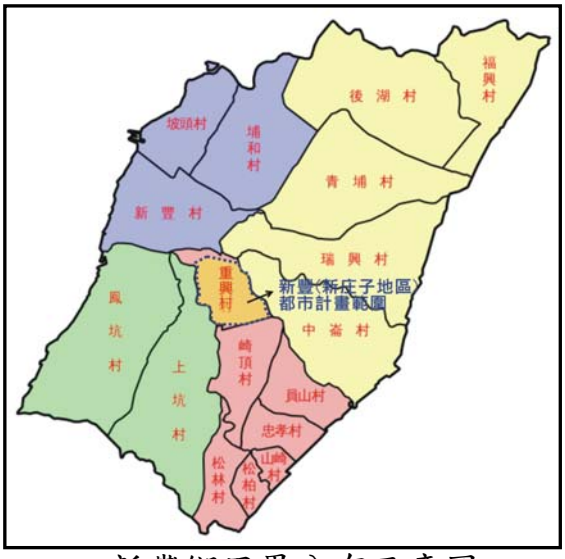
（三）地震災害

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，本計畫區並未有災情產生。

貳、社會經濟環境分析

一、人口發展現況

新豐鄉由於人口成長於民國98年2月起新豐鄉調整村里界，相關村里數由原13個村調整為17個村，本計畫以村里調整後之人口統計，新豐鄉人口由民國98年52761人增加至民國104年56125人，平均年成長率為0.89%。



新豐鄉里界分布示意圖

重興村由民國98年6105人增加至民國104年6274人，平均年成長率為0.39%，呈現正成長現象，與新豐鄉整體人口成長趨勢相符。

因區域工業發展新增就業人口眾多，以重興村周邊新設置工廠為例，包括景碩、翊昇科技等工廠，從業人數多達2萬餘人，以致區域居住用地不足。

表3-3 新豐鄉重興村及新豐鄉人口成長比較表

	新豐鄉			重興村			
	人口數（人）	人口增加數（人）	成長率（%）	人口數（人）	人口增加數（人）	成長率（%）	佔新豐鄉比例（%）
95	51029	718	1.43	-	-	-	-
96	51664	635	1.24	-	-	-	-
97	52334	670	1.30	-	-	-	-
98	52761	427	0.82	6105	-	-	11.57
99	53288	527	1.00	6110	5	0.08	11.47
100	53610	322	0.60	6171	61	1.00	11.51
101	54427	817	1.52	6193	22	0.36	11.38

	新豐鄉			重興村			
	人口數（人）	人口增加數（人）	成長率（%）	人口數（人）	人口增加數（人）	成長率（%）	佔新豐鄉比例（%）
102	55386	959	1.76	6261	68	1.10	11.30
103	55826	440	0.79	6185	-76	-1.21	11.08
104	56125	299	0.54	6274	89	1.44	11.18
	98-105		0.89	-	-	0.39	-

註：計畫區位於新豐鄉重興村。

資料來源：新竹縣戶政便民服務網。

二、工商及服務業發展現況

（一）場所單位經營概況

100 年底新竹縣工商業企業單位數共計 23,094 家，5 年來增加 3,552 家，成長率為 18.18%。新豐鄉 100 年底工商業企業單位數為 2,018 家，佔全縣 8.74%，於全縣鄉鎮市中排名第 4，5 年來增加 181 家，成長率為 9.85%。

表3-4 年底場所單位數

行政區別	95年			100年			成長率(%)
	（家）	佔全縣（%）	排名	（家）	佔全縣（%）	排名	
新竹縣合計	19,542	100.00	-	23,094	100.00	-	18.18
竹北市	6,281	32.14	1	8,602	37.25	1	36.95
竹東鎮	3,635	18.60	2	3,798	16.45	2	4.48
新埔鎮	1,131	5.79	5	1,123	4.86	5	-0.71
關西鎮	898	4.60	6	1,026	4.44	6	14.25
湖口鄉	3,353	17.16	3	3,796	16.44	3	13.21
新豐鄉	1,837	9.40	4	2,018	8.74	4	9.85
芎林鄉	715	3.66	7	793	3.43	7	10.91
橫山鄉	447	2.29	9	510	2.21	8	14.09
北埔鄉	301	1.54	10	384	1.66	10	27.57
寶山鄉	472	2.42	8	478	2.07	9	1.27
峨眉鄉	147	0.75	12	199	0.86	12	35.37
尖石鄉	248	1.27	11	241	1.04	11	-2.82
五峰鄉	77	0.38	13	126	0.55	13	63.64

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。

資料來源：工商及服務業普查總報告，民國 100 年。

（二）工商及服務業從業員工概況

100 年底新竹縣工商業從業員工人數為 200,569 人，5 年來增加 19,319 人，成長率為 10.66%。新豐鄉工商業從業員工人數為 11,042 人，5 年來減少 1,599 人，成長率為-12.65%，按 100 年底從業員工數分配結構觀察，工業部門為吸納就業人口主要部門，從業員工人數 5,666 人，占全體從業員工人數之 51.31%，高於商業及服務業部門之 5,376 人，占全體從業員工人數之 48.69%。按企業行業別觀察工業部門從業員工主要集中於製造業，商業及服務業部門則主要集中於批發及零售業。

表3-5 年底從業員工人數

行政區別	95年			100年			成長率(%)
	（人）	佔全縣（%）	排名	（人）	佔全縣（%）	排名	
新竹縣合計	181,250	100.00	-	200,569	100.00	-	10.66
竹北市	48,264	26.63	2	65,269	32.54	1	35.23
竹東鎮	18,640	10.28	4	17,227	8.59	4	-7.58
新埔鎮	5,359	2.96	6	5,620	2.80	6	4.87
關西鎮	4,357	2.40	8	4,552	2.27	7	4.48
湖口鄉	57,383	31.66	1	62,897	31.36	2	9.61
新豐鄉	12,641	6.97	5	11,042	5.51	5	-12.65
芎林鄉	4,492	2.48	7	4,143	2.07	8	-7.77
橫山鄉	1,769	0.98	9	1,569	0.78	9	-11.31
北埔鄉	920	0.51	10	965	0.48	10	4.89
寶山鄉	26,075	14.39	3	25,659	12.79	3	-1.60
峨眉鄉	523	0.29	11	599	0.30	12	14.53
尖石鄉	493	0.27	12	702	0.35	11	42.39
五峰鄉	334	0.18	13	325	0.16	13	-2.69

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。
資料來源：工商及服務業普查總報告，民國100年。

表3-6 100年底各行業別從業員工數

行業別		從業員工數		
		新竹縣	新豐鄉	
		（人）	（人）	（%）
總　計		200,569	11,042	100.00
工業部門	工業合計	125,984	5,666	51.31
	礦業及土石採取業	372	－	－
	製造業	113,495	4,982	45.12
	電力及燃氣供應業	332	－	－
	用水供應及污染整治業	779	26	0.24
	營造業	11,006	658	5.96
商業及服務業部門	商業及服務業合計	74,585	5,376	48.69
	批發及零售業	29,443	2,284	20.68
	運輸及倉儲業	5,557	529	4.79
	住宿及餐飲業	8,179	639	5.79
	資訊及通傳播業	1,284	30	0.27
	金融及保險業、強制性社會安全	3,581	176	1.59
	不動產業	2,433	89	0.81
	專業、科學及技術服務業	3,901	108	0.98
	支援服務業	7,118	541	4.90
	教育服務業	1,746	235	2.13
	醫療保健及社會工作服務業	6,454	269	2.44
	藝術、娛樂及休閒服務業	1,469	243	2.20
	其他服務業	3,420	233	2.21

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。
資料來源：工商及服務業普查總報告，民國100年。

參、實質環境分析

新豐鄉衛生所

一、土地使用現況

（一）現行計畫住商發展率

新豐（新庄子地區）都市計畫區為新豐鄉行政中心所在，為民國64年訂定，74年發布第一次通盤檢討，81年發布第二次通盤檢討，99年發布第三次通盤檢討，依據第三次通盤檢討內容，區內商業區及住宅區之現況及使用率分述如下：

1. 商業區

計畫區內劃設4.58公頃的商業區，主要沿新庄路、建興路及新市路發展。目前已使用面積約4.53公頃，使用率99%。大部分皆為住商混合使用，少有純商業使用之建物。建物多以2至3層樓之連棟住宅為主，屋齡多為30年以上。

新庄路商業區使用情形

2. 住宅區

本都市計畫劃設22.72公頃的住宅區，分布於商業區外圍。在使用現況方面主要以自立街兩側發展，除少部分位於商業區附近為住商混合使用外，大部分都以住宅使用居多，建物以2層數之連棟住宅為主。

自立街住宅區使用情形

計畫區多數住宅區皆已開闢利用，新住宅發展區位於新豐國小及新豐國中之間，由於近年都市計畫週邊引進包括景碩、翊昇科技等大型科技工廠，吸引眾多就業人口，近年間有多處住宅社區開發，

新民巷住宅區使用情形

整體住宅區之使用率為66%，但扣除區內傳統文化古厝及需要更新發展之宅地之外，已無住宅區用地可供利用，以致新建社區往非都市土地漫延。

圖 3-8 新豐（新庄子地區）都市計畫區土地使用現況示意圖

資料來源：變更新豐（新庄子地區）都市計畫（第三次通盤檢討書）

（二）計畫區周邊土地使用現況

計畫區周邊土地使用情形，北側鄰接建興路 748 巷，主要以新豐鄉衛生所、及新豐國小；西側鄰接面建興路二段之住宅；南側鄰接建興路二段 678 巷，周邊除零星幾戶住宅外，主要以農業使用為主；東北側住宅使用及農業使用為主；東南側則為墓地使用。

新豐（新庄子地區）都市計畫以建興路及新庄路交叉路口向外沿伸為主要發展密集地區，本計畫區北側距離主要商業區約 300 公尺；南側 500 公尺距離外則有工廠分佈沿建興路二段兩側分佈，如中國金屬包裝集團股份有限公司、旭福關係企業(共 4 家)等。

周邊公共設施項目包括北側隔建興路 748 巷為機三，現況已開闢為供民眾集會堂、幼稚園及衛生所，往北 100 公尺為新豐國小，往東 100 公尺為兒童遊樂場用地(兒四)，目前尚未開闢。此外，市場用地距本計畫區約 150 公尺，警察分局及戶政事務所(機二)距離本計畫區約 200 公尺，新豐鄉公所(機四)距離本計畫區約 300 公尺；計畫區東側往東 100 公尺內為公園用地（公二），目前尚未開闢。

新豐鄉衛生所

公有零售市場

警察分局

新豐鄉公所

圖 3-9 計畫區周邊土地使用現況示意圖

（二）計畫區內土地使用現況

本計畫區內土地使用現況主要以農業使用為主，面積約 3.6650 公頃，佔計畫面積 51.01%；其次為雜林草地使用，面積約 3.3032 公頃，佔計畫面積 44.12%。中央有一灌溉溝渠橫貫，其使用情形詳表 3-7、圖 3-10 所示。

表3-7 計畫區內現況土地使用面積表

項　目	使用面積(公頃)	佔計畫總面積比例(%)
住宅使用	0.1318	1.76
工業使用	0.1227	1.64
農業使用	3.6650	51.01
道路使用	0.0517	0.69
溝渠使用	0.0584	0.78
雜林草地	3.3032	44.12
總面積	7.4867	100.00

資料來源：本計畫整理。

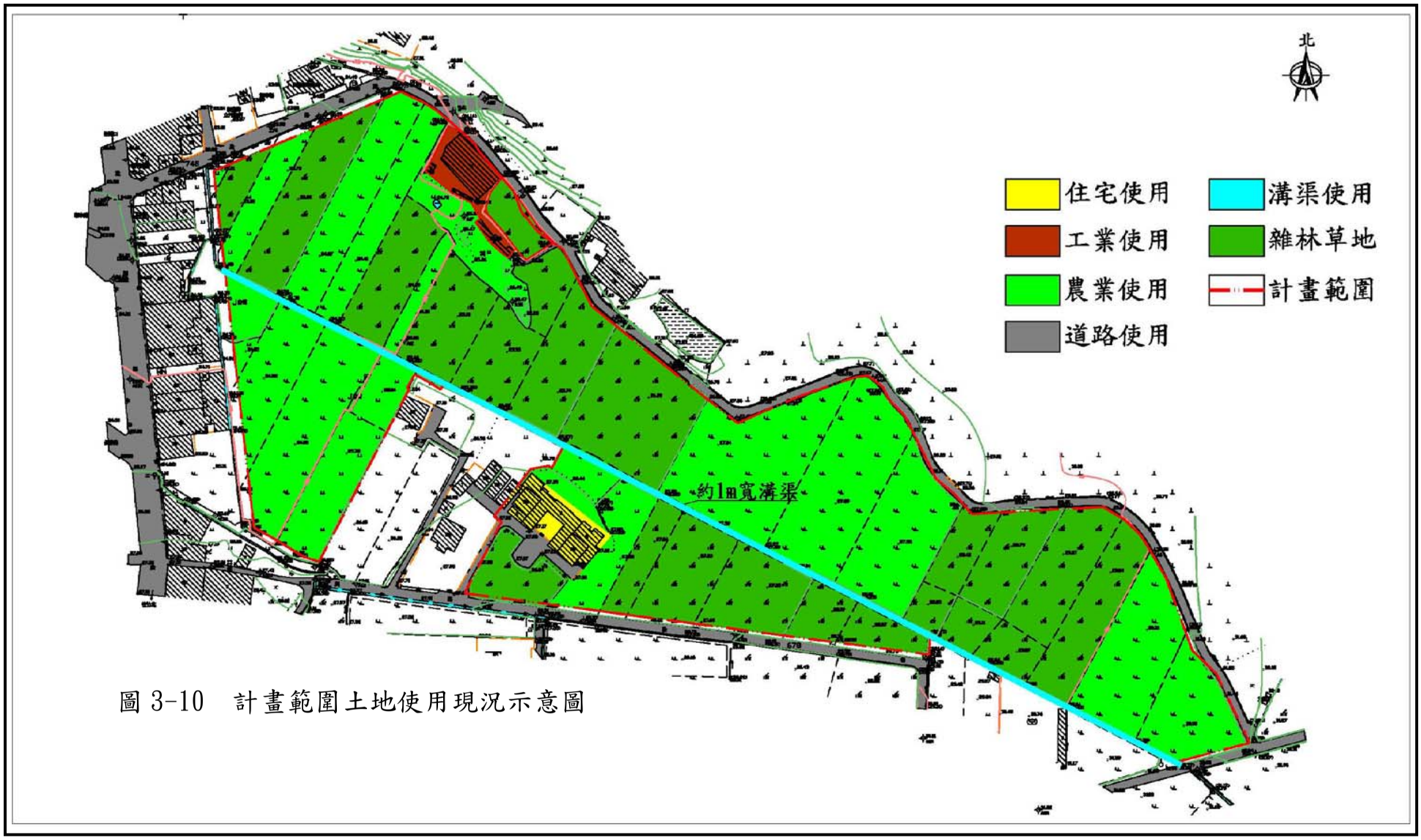


圖 3-10　計畫範圍土地使用現況示意圖

二、交通系統現況

（一）道路系統

新庄子地區為傳統聚落逐漸成長為都市的地區，道路系統除了增設的外環道以外皆呈現放射狀，因此許多洽公、就學與日常商業活動旅次須進入市區，造成新庄路、建興路一帶交通繁忙，與現有的商業活動產生衝突，尤其上下學時間人車爭道情形嚴重。

（二）大眾運輸系統

1.鐵路運輸系統

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

本計畫區周邊之公路運輸服務主要由新竹客運營運，鄰近建興路二段上設置有公車停靠站，距離本計畫區約 200~300 公尺，每日皆有固定班次行駛。

表3-8 本計畫區周邊公路客運營運路線綜理表

營運公司	編號	路線	班距	備註
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	
	5611	新庄子-湖口(經後湖)	固定班次	

資料來源：本計畫整理。

三、土地權屬

本計畫區內土地權屬皆為私有土地，包括台灣省桃園農田水利會及其他私有土地，其中以其他私有土地最多，面積為7.3033公頃，佔計畫面積97.55%，台灣省桃園農田水利會所有土地，面積約0.1834公頃，佔計畫面積2.45%。

表3-9 土地權屬統計分析表

土地所有權人	面積(公頃)	百分比(%)
台灣省桃園農田水利會	0.1834	2.45
其他私有土地	7.3033	97.55
合　　計	7.4867	100.00

資料來源：新竹縣新湖地政事務所；本計畫整理。

圖 3-11　計畫範圍土地權屬示意圖

第四章 實質計畫

壹、計畫年期及計畫人口

一、計畫年期

配合變更新豐(新庄子地區)都市計畫之計畫年期，本計畫之計畫年期訂為民國110年。

二、計畫容納人口

變更新豐(新庄子地區)都市計畫之計畫人口為8,000人，目前人口規模仍未達到計畫標準，居住淨密度約為310人/公頃。本社區容納人口將以住宅區面積4.7313公頃及新豐鄉都市計畫區現有居住淨密度310人/公頃為基準，推估容納計畫人口為1,500人。

4.7313（公頃）×310（人/公頃）＝1,467 ≒1,500人

三、居住淨密度

按計畫人口1,500人除以細部計畫後住宅區面積4.7313公頃，居住淨密度為317人/公頃

1,500人/4.7313公頃≒317人/公頃

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4.7313公頃，佔本計畫區總面積63.19%；住宅區代用地面積為0.2387公頃，機關用地代用地面積為0.1357公頃，合計佔本計畫區總面積5%。土地使用計畫內容詳圖4-1 及表4-1所示。

表4-1 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	4.4926	60.00
	住宅區(代用地)	0.2387	3.19
	合計	4.7313	63.19
公共設施用地	機關用地(代用地)	0.1357	1.81
	停車場用地	0.1852	2.47
	公園兼滯洪池用地	0.3730	4.98
	兒童遊樂場用地	0.1373	1.83
	綠地	0.7223	9.65
	道路用地	1.2029	16.06
	合　　計	2.7563	36.81
總　　計		7.4876	100.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

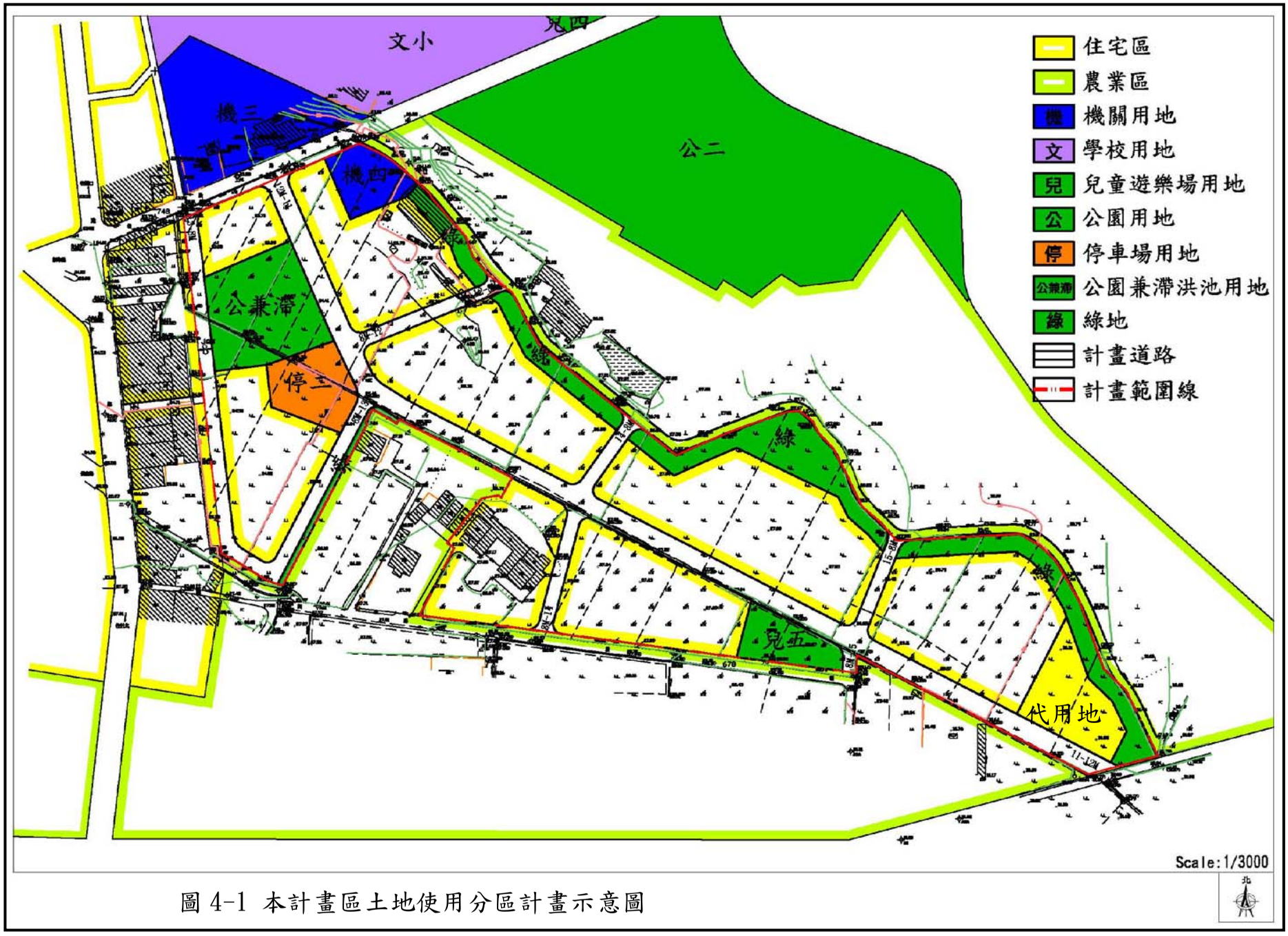


圖 4-1 本計畫區土地使用分區計畫示意圖

參、公共設施計畫

一、公共設施計畫

本計畫區劃設公共設施用地面積合計2.7563公頃，佔計畫區總面積36.81%，符合法令規定。其中包括機關用地(代用地)、公園用地、公園兼滯洪池用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、溝渠用地、道路用地等，說明如下。

表4-2 計畫公共設施用地編號明細表

項目	編號	面積(公頃)	備註
機關用地	機(四)	0.1357	代用地
公園兼滯洪池用地	公兼滯	0.3730	
兒童遊樂場用地	兒(五)	0.1373	
停車場用地	停(二)	0.1852	
綠地		0.7223	
道路用地	-	1.2029	
合計	-	2.7563	

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

二、公共設施計畫檢討

（一）整體都市計畫公共設施檢討

依據變更新豐(新庄子地區)都市計畫（第三次通盤檢討）案針對全區公共設施之檢討，皆符合檢討標準規定。

表4-3 新豐(新庄子地區)都市計畫區公共設施需求檢討表

項目	現有計畫面積	需求面積	超過或不足面積	備註
國小	2.27	2.00	+0.27	
國中	2.59	2.50	+0.09	
公園用地	3.51	1.20	+2.31	
兒童遊樂場用地	1.13	0.64	+0.49	
停車場用地	0.62	0.60	+0.02	

資料來源：變更新豐(新庄子地區)都市計畫（第三次通盤檢討）案　　單位:公頃

（二）區內各項設施需求分析

依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」、「新竹縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」等規定，本計畫應檢討公共設施標準如表所示：

表4-4 本計畫區公共設施需求檢討表

公共設施項目	檢討標準	計畫規模	需求數量	規劃數量	檢討
公園	人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	--	依使用需求檢討	3,730 ㎡（公園兼滯洪池用地）	符合
兒童遊樂場	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。	--	1 處	1,373 ㎡	符合
停車場	按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數 20%設置足夠之公共停車場。	約 190 戶	38 輛	1,852 ㎡（約可停 40 輛）	符合
滯洪設施	依 100 年暴雨頻率留設滯洪設施。	4360.70㎡	2421.5 ㎥	3633.92㎡×1.2m 深	符合
公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用總面積 40%		74,408.59 ㎡	39,763 ㎡（40%）	公共設施用地 36.81%(含代用地-機關 1.81%) 代用地-住宅區 3.19%	符合
變更使用範圍內依規定設置之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積合計不得低於申請變更使用總面積 10%。		74,408.59 ㎡	7,4409 ㎡（10%）	12,326 ㎡（16.46%）	符合

資料來源：本計畫整理

肆、交通系統計畫

本計畫規劃於計畫區內設置1條南北向12米寬道路，作為主要道路貫穿計畫區；區內則規劃4條8米寬環繞道路，供居民車輛通行使用，並串聯區內公共設施，以便利居民生活所需。

表4-5 本計畫區道路編號明細表

道路編號	起迄點	長度（公尺）	寬度（公尺）	交通功能	備註
11	自 6 號道路至計畫區南界	609	12	主要道路	
12	自計畫區西界至 11 號道路	88	8	次要道路	
13	自 6 號道路至 11 號道路	335	8	次要道路	
14	自建興路二段 678 巷至建興路二段 748 巷	132	8	次要道路	
15	自建興路二段 678 巷至建興路二段 748 巷	80	8	次要道路	

註：長度欄內距離是指轉繪後重新丈量之距離，實際距離仍應以核定圖分割距離為準。

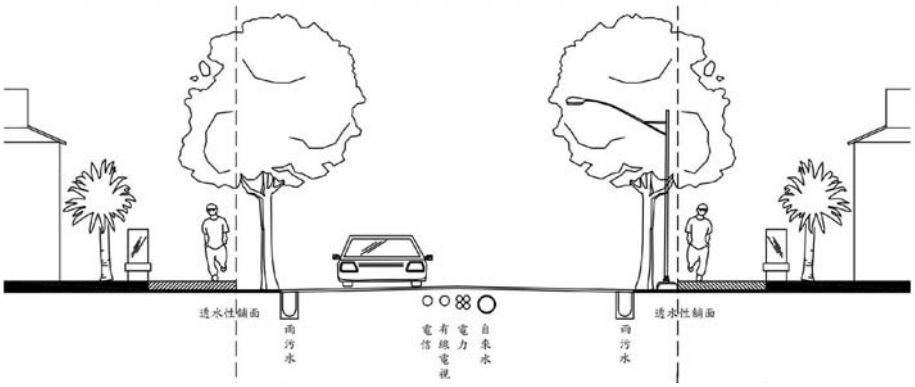


圖 4-2 計畫道路斷面及人行道配置示意圖

伍、防救災計畫

一、都市防災計畫構想

本基地位於平地地區，由於地形地勢變化不大，所在之中部地區於氣候及地理上天然災害較少，故研擬下列防災策略:

（一）區內應提供順暢之疏散空間，並規劃適當之火災延燒防止地帶、消防救災路線。

（二）依開放空間之劃設區位，配置適當的防災避難場所據點，例如以區內之停車場及公園作為疏散空間。

（三）為防患水患發生，基地應依法規規定設置滯洪池，建築基地並採較高高程設計。

二、防災避難場所、設施規劃

（一）臨時避難場所

供災害發生時，避難民眾緊急性避難使用，其空間以公園、兒童遊樂場及停車場等公共開放空間為主，平時作為居民之休憩活動空間，災害發生時則提供緊急避難場所與防災據點之功能；且本計畫區周邊為農業區空地，亦可作為緊急避難場所。

（二）避難收容場所

以計畫區周圍之學校用地、機關用地及公園兼兒童遊樂場用地等為避難收容場所，其目的在於提供災後城市復建完成前臨時庇護場所。而各避難收容場所在機能上，應具有災民臨時收容、醫療緊急救護、區域物資及飲水之轉運發放、醫療及生活必需品的儲備等功能，並且在防災生活圈中應具有正確資訊之傳達、供應必要生活設施、自主消防能力、擁有完善且供庇護的設施等功能之場所。

（三）中長期收容場所

以提供災後都市復建完成前，提供避難生活及各種情報資訊之場所，因此必須擁有較完善之設施及可供庇護之空間。本計畫指定

東北側之新豐國小作為中長期收容場所。

（四）警察據點

主要係以派出所為據點，進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，本計畫區屬新豐分駐所之管轄範圍，故指定其為警察據點。

（五）消防據點

消防據點之劃設，主要係以消防分隊為據點，本計畫區屬新豐消防分隊之服務範圍，故指定其為消防據點。

（四）救災指揮中心

指定新豐鄉公所作為救災指揮中心。

三、消防救災路線系統

在平時或災害發生時，防災道路系統擔任重要的運輸功能。在災害發生當時，防災道路系統直接影響前往避難場所民眾的生命安全；災害發生後，救災人員前進災區或運送救災資源，都需要緊急避難防災道路系統的連繫，始能完成救災工作。

（一）緊急道路

指定計畫區外計畫道路3、5、6為緊急道路。此道路於災害發生時必須保持暢通，同時在救災必要下得進行交通管制。

（二）救災援送動線

以計畫區區內12M道路為救災援送動線連接至區外農路，其於災害發生時必須保持暢通，以作為消防及便利車輛輸送物資至災害地點或避難場所使用。

（三）避難逃生動線

以計畫區區內8M道路及鄰近道路為避難逃生動線，作為輔助性路徑以連接救災援送動線與避難處所。

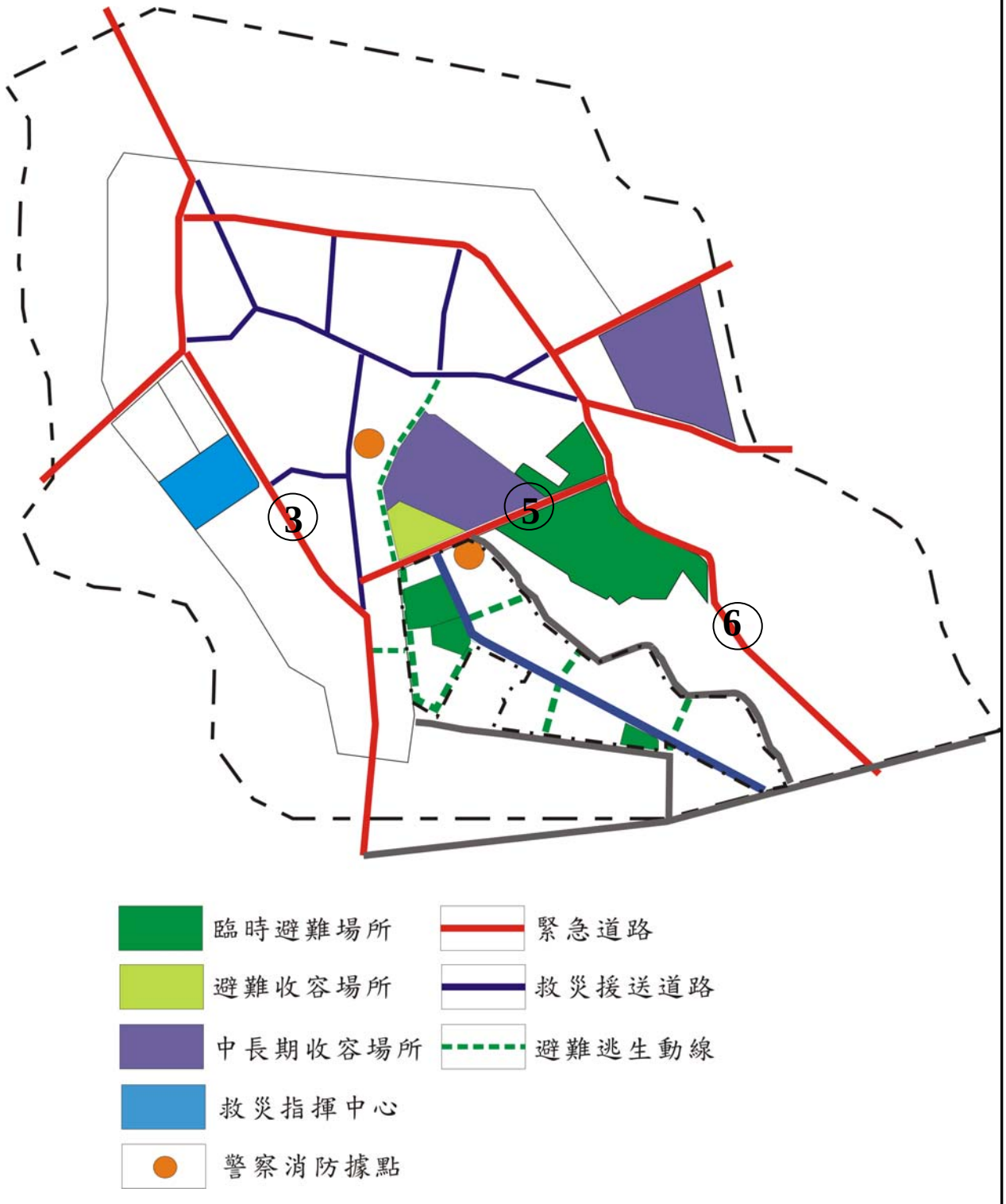


圖 4-3 本計畫區防災系統計畫示意圖

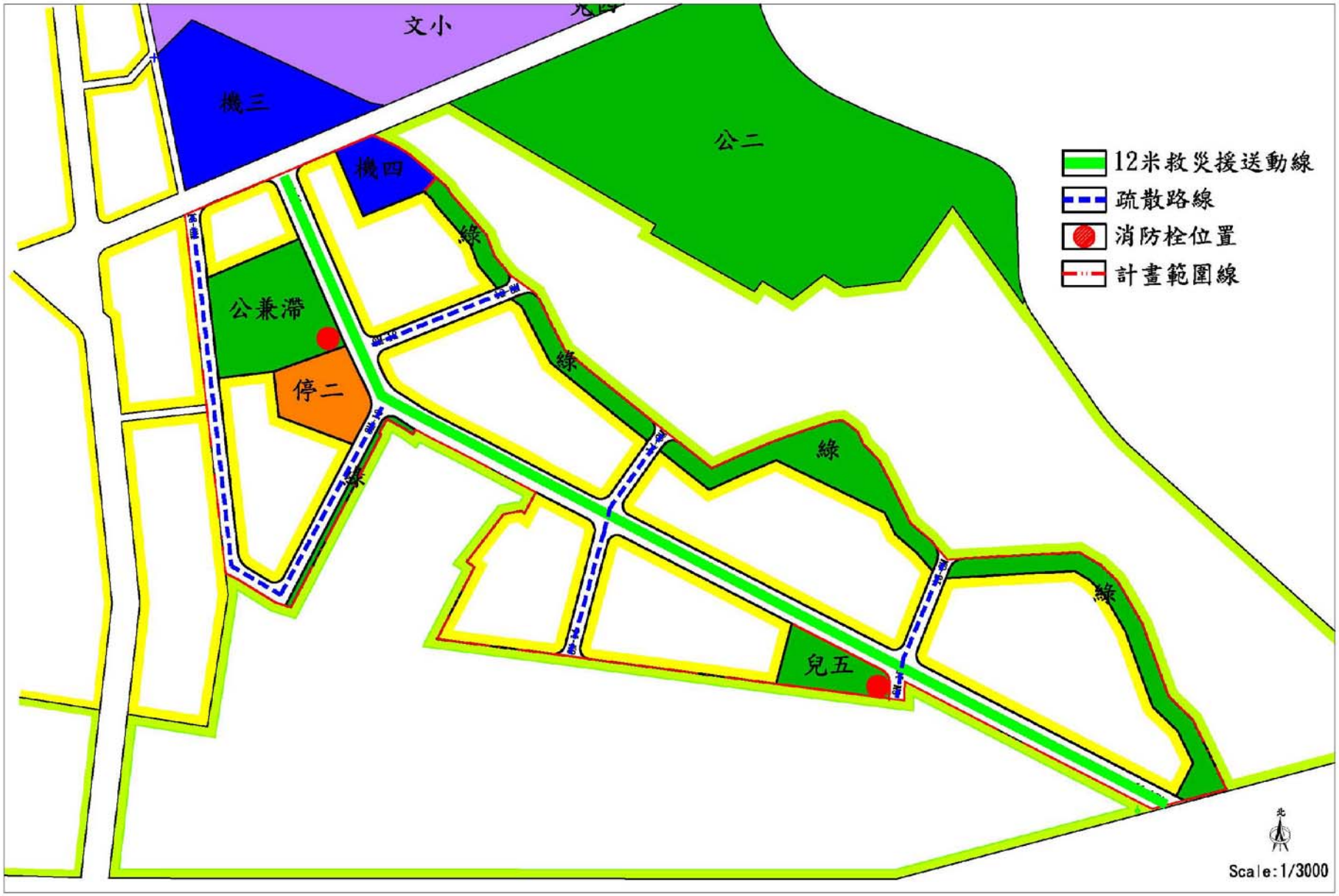


圖 4-4 防災疏散及消防設施示意圖

陸、土地使用分區管制要點

一、本要點依據都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條之規定訂定之。

二、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。

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，不得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。

五、本計畫區退縮規定如下（詳圖4-5）：

（一）建築基地（含公共設施用地）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，臨道路境界線2公尺範部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆。

（二）建築基地（含機關用地）臨接公園兼滯洪池用地、兒童遊樂場用地、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）計畫區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。

（四）本計畫區建築基地退縮建築後免再依新竹縣建築管理自治條例之規定留設法定騎樓。

六、本計畫區建築物附設停車空間，每一住宅單元(住戶)至少應設置一路外汽車停車位，其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

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。

八、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。

九、本計畫區建築基地不得適用「建築技術規則」及其他有關容積獎勵相關法規之規定。

十一、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

柒、都市設計準則

一、公共開放空間設計原則

（一）本計畫區除道路用地及停車場用地必要出入動線外，其餘公共設施用地之主要舖面應採用透水舖面等保水設計，且舖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，其舖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）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）計畫範圍內應依消防法設置消防設施。

（四）建築物應就地質承載安全無虞之地區儘量集中設置，並使法定空地與開放空間相連貫，以發揮最大保育與防災功能。

五、環境保護設施配置與管制事項

公園用地之綠覆比例應達60%，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積之20%。

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. 建築物臨接或面向公園兼滯洪池用地、兒童遊樂場用地、停車場用地部分，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。

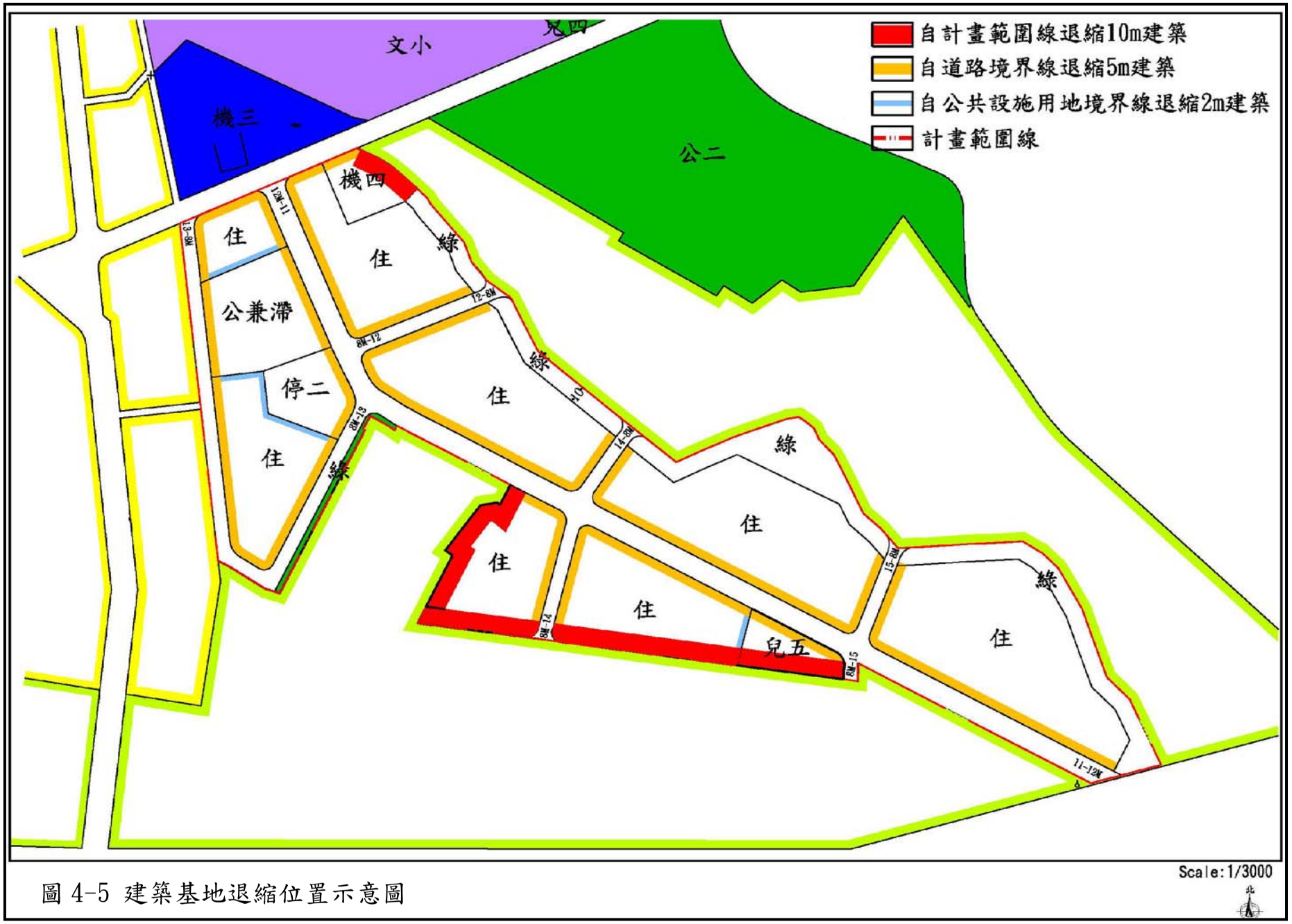


圖 4-5 建築基地退縮位置示意圖

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所定附帶條件及許可條件辦理者，得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之36.81%公共設施用地，包括機關用地、公園兼滯洪池用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、綠地及道路用地。

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%。

前開申請變更使用總面積之5%代用地，面積共約0.3765公頃，其中1.81%作為機關用地，供消防隊使用，面積0.1357公頃，其餘3.19%代用地（0.2387公頃）以區內住宅區提供。

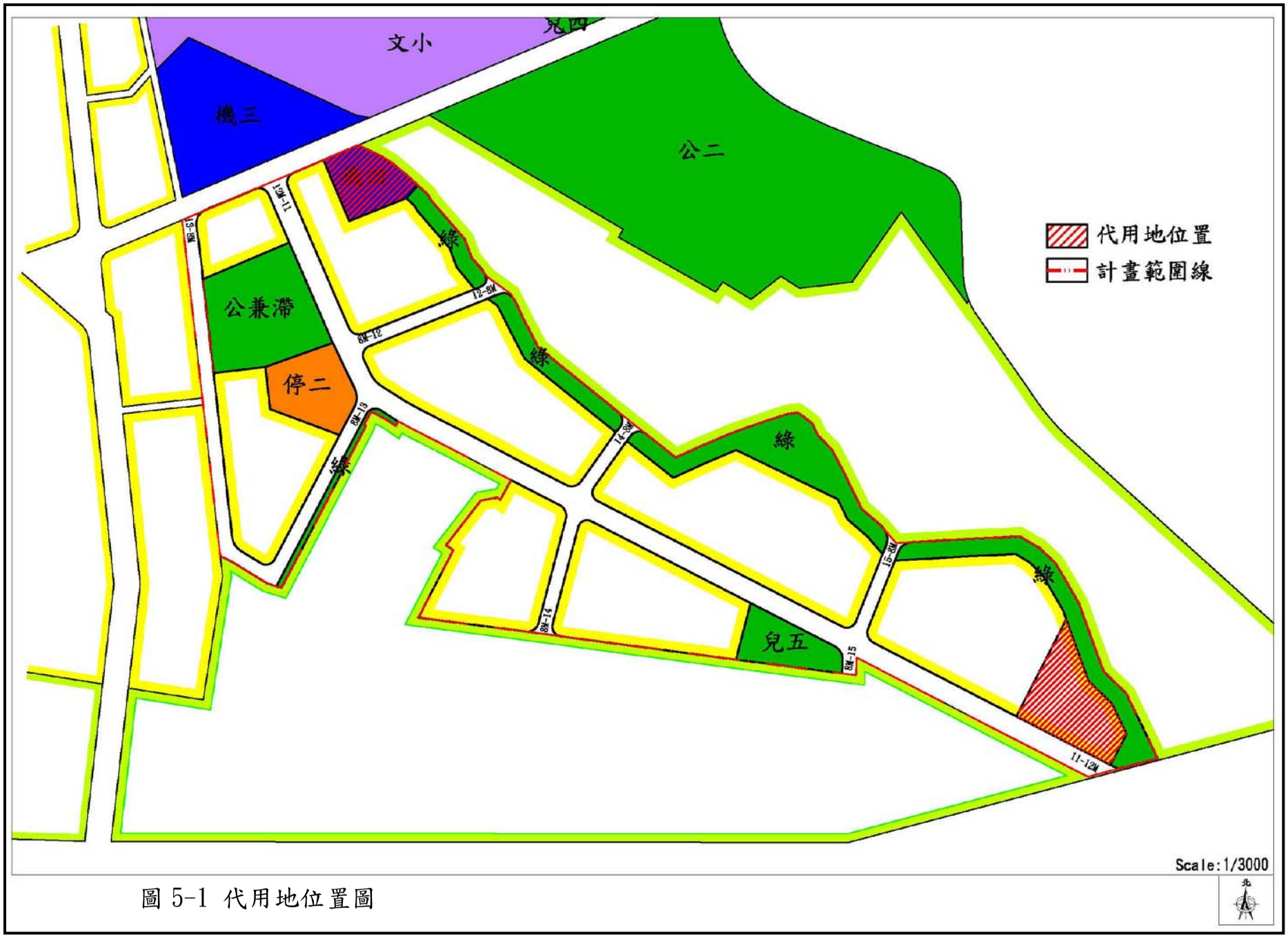


圖 5-1 代用地位置圖

參、事業及財務計畫

一、實施進度

本計畫案變更後未來由申請人自行開發，開發期限訂於細部計畫發布實施起3年內予以開發建設（係指完成市地重劃土地分配成果公告）。逾期未開發者，經新竹縣政府查明，得廢止其開發許可，並依法定程序恢復原使用分區或其他適當分區。已完成移轉登記之自願捐贈土地及已提供之現金不予發還。

二、經費預估

本計畫採市地重劃方式進行開發事宜，本案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及費用平均負擔比例，仍需依主管機關核定之重劃計畫書所載為準。

（一）公共設施用地平均負擔比率：35%

$$\frac{\text{重劃區共同負擔公共設施用地總面積－原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積}}{\text{重劃區總面積－原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積}} \times 100\ \%$$

$$35\% = \frac{26{,}206 - 0}{74{,}876.00 - 0} \times 100\%$$

（二）費用平均負擔比率：11.92%

$$\frac{\text{工程費用總額＋重劃作業費用總額＋貸款利息}}{\text{重劃後平均地價}\times(\text{重劃區總面積}-\text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積})} \times 100\ \%$$

$$= \frac{188{,}984{,}295}{70{,}000\times(74{,}876\times 0.3025)} \times 100\ \% = 11.92\ \%$$

表5-1 重劃費用概估表

項　　目		金額(元)	備註
工程費	(1) 填土整地工程	38,500,000	本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請主管機關核定金額為準。
	(2) 設施工程	34,027,200	
	(3) 植栽工程	17,013,600	
	(4) 道路工程	17,079,990	
	(5) 排水系統工程	20,300,000	
	(6) 照明工程	2,400,073	
	(7) 雜項工程	7,529,900	
	(8) 工程管理監造費	8,211,046	
	(9) 管線配合費	18,197,258	
	小　　計	163,259,067	
重劃費用	地上物拆遷補償費	1,207,744	本項費用以送主管機關核定之金額為準。
	重劃作業費	9,035,880	
	小　　計	10,243,624	
貸款利息		10,243,624	依101/12/11公告五大銀行平均基準利率2.89%計算，貸款3年。
總　　計		188,984,295	

(三) 代用地負擔比率：5%

(四) 土地所有權人平均重劃負擔比率：51.92%

表5-2 本計畫實施進度及經費預估表

項目	面積(㎡)	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	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	7.4876		V			18,898	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)	自有資金及銀行貸款

註：表內實施進度及經費得由申請人視實際狀況酌予調整。

業務承辦人員	
業務單位主管	