

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)書

變更機關：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(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	
申 請 變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
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	
	內 政 部	

目 錄

第一章 緒論.....	1-6
壹、計畫緣起及目的.....	1-6
貳、都市計畫法令依據.....	1-7
參、變更位置、面積及範圍.....	1-7
第二章 現行新豐（新庄子地區）都市計畫概要.....	2-1
壹、現行計畫概要.....	2-1
第三章 上位及相關建設計畫.....	3-1
壹、上位計畫.....	3-1
貳、相關計畫及重大建設.....	3-3
參、新竹縣農業發展政策.....	3-13
第四章 環境調查分析.....	4-1
壹、自然環境分析.....	4-1
貳、環境敏感區分析.....	4-9
參、社會經濟環境分析.....	4-11
肆、實質環境分析.....	4-15
第五章 變更理由及變更內容.....	5-1
壹、變更理由.....	5-1
貳、變更內容.....	5-2
參、變更對周邊之影響.....	5-5
第六章 實質計畫.....	6-1
壹、計畫人口與密度.....	6-1
貳、土地使用分區計畫.....	6-1
參、公共設施計畫.....	6-5
肆、公用設備計畫.....	6-7
伍、建築發展計畫構想.....	6-8
陸、交通系統計畫.....	6-9
柒、防救災計畫.....	6-10

捌、整地計畫.....	6-14
玖、排水計畫.....	6-16
第七章 實施進度及經費.....	7-1
壹、開發方式.....	7-1
貳、公共設施及代用地.....	7-1
參、經費來源及進度.....	7-3
第八章 其他應加表明事項.....	8-1
壹、細部計畫指導原則.....	8-1
貳、農業用地變更使用檢討.....	8-3
參、社區經營管理計畫.....	8-17
附件一 個案變更核准函（新竹縣政府 105 年 4 月 27 日府產城字第 1050059967 號函）	
附件二 消防局需求面積函（新竹縣政府消防局 105 年 03 月 11 日竹縣消 行字第 1050000921 號函）	
附件三 環境敏感區位相關查詢文件	
附件四 電力、電信、自來水同意供應文件及廢棄物清運同意函	
附錄一 都市計畫農業區變更使用審議規範檢核表	
附錄二 土地登記謄本及地籍圖謄本	
附錄三 土地所有權人同意文件	
附錄四 申請人證明文件	
附錄五 建築計畫及環境調查分析報告	

圖目錄

圖 1-1 變更位置示意圖	1-11
圖 1-2 計畫範圍地籍示意圖	1-12
圖 2-1 現行新豐(新庄子地區)都市計畫示意圖	2-4
圖 2-2 現行新豐(新庄子地區)交通系統示意圖	2-5
圖 3-1 新竹科學城發展計畫示意圖	3-3
圖 3-2 相關生活圈道路建設計畫示意圖	3-5
圖 3-3 區內生活圈道系統計畫位置	3-6
圖 3-4 相關建設計畫位置示意圖	3-10
圖 3-5 新豐雨水下水道計畫圖	3-11
圖 3-6 新豐鄉污水下水道分期計畫示意圖	3-12
圖 3-7 新豐鄉農地資源空間配置結構示意圖	3-14
圖 4-1 計畫區現況地形示意圖	4-1
圖 4-2 計畫區區域地質示意圖	4-2
圖 4-3 距離場址 30 公里圖幅範圍內活動斷層位置示意圖	4-3
圖 4-4 新豐溪流域示意	4-5
圖 4-5 本畫區環境水系示意圖	4-6
圖 4-6 本計畫區灌溉溝渠現況意圖	4-7
圖 4-7 台灣地區颱風侵台路徑說明圖	4-8
圖 4-8 新竹縣土石流潛勢溪流統計圖	4-8
圖 4-9 新豐(新庄子地區)都市計畫區土地使用現況示意圖	4-16
圖 4-10 計畫區周邊土地使用現況示意圖	4-18
圖 4-11 計畫範圍土地使用現況示意圖	4-19
圖 4-12 計畫範圍土地權屬示意圖	4-22
圖 5-1 變更都市計畫示意圖	5-4
圖 5-2 周邊使用情形示意圖	5-6
圖 6-1 計畫區構想示意圖	6-2
圖 6-2 本計畫區土地使用分區計畫示意圖	6-4
圖 6-3 本計畫區建築發展配置示意	6-8
圖 6-4 計畫道路斷面及人行道配置示意圖	6-9

圖 6-5 本計畫區防災系統計畫示意圖	6-12
圖 6-6 防災疏散及消防設施示意圖	6-13
圖 6-7 基地設計高程圖	6-15
圖 6-8 集水分區圖	6-17
圖 6-9 水土保持設施配置	6-25
圖 7-1 代用地位置圖	7-2
圖 8-1 計畫區土地使用現況示意圖	7-4
圖 8-2 計畫區坡度分析示意圖	8-4
圖 8-3 計畫區灌溉溝渠現況意圖	8-6
圖 8-4 隔離綠帶或設施設置規劃示意圖	8-9
圖 8-5 變更前後水路示意圖	8-11
圖 8-6 變更後道路系統示意圖	8-12
圖 8-7 周邊使用情形示意	8-15
圖 8-8 鄰近地區相關建設位置示意圖	8-16

表目錄

表 1-1 變更範圍土地清冊一覽表	1-8
表 2-1 新豐（新庄子地區）都市計畫歷次變更案一覽表	2-1
表 2-2 現行新豐(新庄子地區)都市計畫土地使用計畫面積表	2-3
表 3-1 相關重大建設計畫綜理表	3-7
表 4-1 距離場址 30 公里圖幅範圍內活動斷層一覽表	4-3
表 4-2 新竹測站近 20 年平均氣象統計	4-4
表 4-3 都市計畫農業區變更限制檢核表	4-9
表 4-6 新豐鄉重興村及新豐鄉人口成長比較表	4-11
表 4-7 年底場所單位數	4-12
表 4-8 年底從業員工人數	4-13
表 4-9 100 年底各行業別從業員工數	4-14
表 4-10 計畫區內現況土地使用面積表	4-18
表 4-11 本計畫區周邊公路客運營運路線綜理表	4-20
表 4-12 土地權屬統計分析表	4-21
表 5-1 都市計畫變更內容綜理表	5-2
表 5-2 變更前後面積對照表	5-3
表 6-1 計畫土地使用計畫面積表	6-3
表 6-2 計畫公共設施用地編號明細表	6-5
表 6-3 新豐(新庄子地區)都市計畫區公共設施需求檢討表	6-5
表 6-4 本計畫區公共設施需求檢討表	6-6
表 6-5 本計畫區道路編號明細表	6-9
表 6-6 降雨強度各項無因次係數表	6-19
表 6-7 逕流係數與地形之關係	6-21
表 6-8 開發前後集水區逕流量估算表	6-21
表 6-9 永久性泥砂生產量及沉砂池規劃容量表	6-24
表 6-10 永久性滯洪沉砂池容量表	6-24
表 7-1 重劃費用概估表	7-4
表 7-2 本計畫實施進度及經費預估表	7-4
表 8-1 變更前後土地使用分區表	8-5

第一章 緒論

壹、計畫緣起及目的

一、辦理緣起

變更案位於新豐新庄子地區，為新豐鄉市街發展區，包括市場、學校、公所等機關用地及主要公共設施皆鄰近本區，依據「新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」探討課題，本區域為適合都市發展之地區，尤其近年來在新竹工業區及眾多非都丁建工業廠房開發之後，引進就業人口眾多，住宅用地需求殷切，因此由土地眾多所有權人及地方仕紳共同發起同意下，辦理都市計畫變更申請。

檢視新庄子地區都市計畫，本變更案位於連接新庄子及山崎地區之區位，原有東側營區配合國軍精實方案軍事用地釋出，已通盤檢討變更為公園用地，並新闢12M聯外道路通往湖口，鄉街區重心明顯往東南側發展。本都市計畫區內缺乏完整之住宅區整體開發土地，以致住宅開發往非都市土地零星發展，對居民居住環境及生活品質形成負面影響。

因此，本案在第三次通盤檢討之後，透過土地所有權人意見整合，依「都市計畫農業區變更使用審議規範」提出變更都市計畫需求，並於區內提供公園、停車場及消防隊等部分機關用地需求，以期透過完整都市發展審議架構討論，新增都市計畫住宅區土地，並以市地重劃方式開發，提供新豐鄉原有街區更新發展及市區擴展需求，引導居住人口回流。

二、辦理目的

申請變更範圍鄰近市場、學校、圖書館等公共設施，周邊交通便利、發展聚集，本計畫將以「安居樂業新社區」為發展目標，辦理目的包括以下各項：

- (一) 增加居住發展用地，促進就業人口回流。

(二) 引導都市發展方向，避免零星散布發展。

(三) 透過市地重劃開發，提供都市公共建設。

(四) 促進地方建設繁榮，提升居住生活品質。

三、採都市計畫農業區變更使用審議規範理由

本案變更區位符合未來都市計畫區發展趨勢與走向，新豐鄉近年產業發展迅速，就業人口帶動居住需求大幅增加，惟本都市計畫區內缺乏完整之住宅區整體開發土地，以致住宅開發往非都市土地零星發展，對居民居住環境及生活品質形成負面影響。

故透過土地所有權人意見整合，依「都市計畫農業區變更使用審議規範」提出變更都市計畫需求，並於區內提供公園、停車場及消防隊等部分機關用地需求，以期透過完整都市發展審議架構討論，新增都市計畫住宅區土地，並以市地重劃方式開發，提供新豐鄉原有街區更新發展及市區擴展需求，引導居住人口回流。

貳、都市計畫法令依據

都市計畫法第 27 條第1 項第4 款。

參、變更位置、面積及範圍

一、變更位置

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、變更範圍

變更範圍包括新豐鄉新庄子段1019、1020、1021地號等共53筆土地，變更範圍面積為7.4876公頃，符合審議規範第十二點鄉街計畫、鎮計畫及特定區計畫地區不得小於五公頃規定。詳表1-1及圖1-2。

表1-1 變更範圍土地清冊一覽表

編號	土地使用分區	新豐鄉新莊子段地號	謄本面積(m ²)	所有權人	統一編號	持分比例		持有面積(m ²)
						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

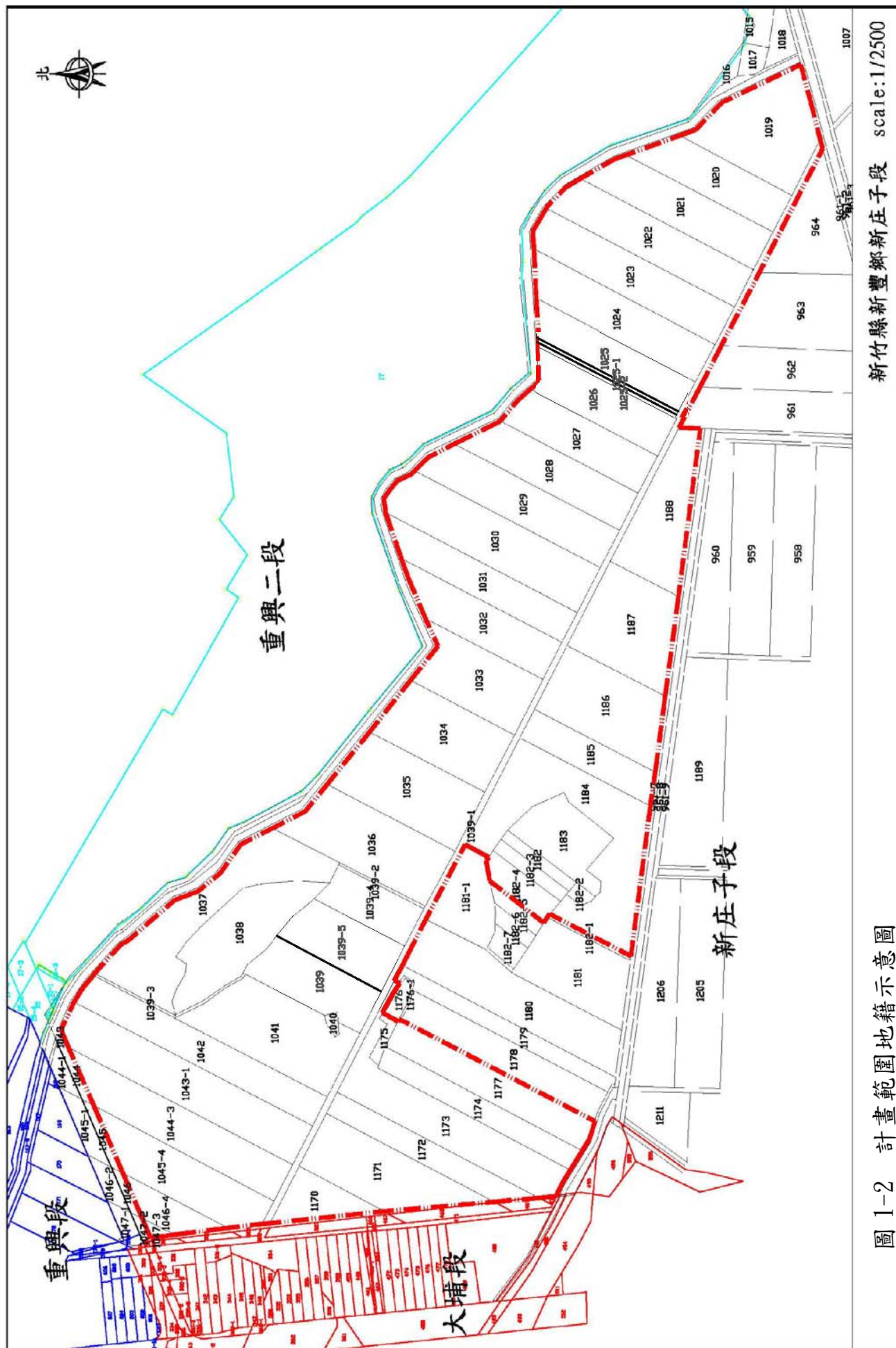
編號	土地使用分區	新豐鄉新莊子段地號	騰本面積 (m ²)	所有權人	統一編號	持分比例		持有面積 (m ²)
						分子	分母	
				田水利會				
27	農業區	1039-4	935.00	吳鄭○月	J202*****9	1	1	935.00
28	農業區	1039-5	1,322.00	易○運	L122*****9	1	2	661.00
				謝○福	B121*****2	1	2	661.00
29	農業區	1040	40.00	徐○城	J102*****9	1	1	40.00
30	農業區	1041	2,382.00	徐○城	J102*****9	1	1	2,382.00
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	騰本面積 (m ²)	所有權人	統一編號	持分比例		持有面積 (m ²)
						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。



圖 1-1 變更位置示意圖



新竹縣新豐鄉新庄子段 scale:1/2500

圖 1-2 計畫範圍地籍示意圖

第二章 現行新豐（新庄子地區）都市計畫概要

壹、現行計畫概要

一、實施經過

新豐都市計畫於民國64年發布實施，屬鄉街計畫，包含山崎及新庄子兩地區，面積分別為228.10公頃及110.08公頃；其後兩地區通盤檢討名稱改採現行所沿用之「新豐（山崎地區）都市計畫」及「新豐（新庄子地區）都市計畫」為名。新豐（新庄子地區）都市計畫分別於民國74年、81年及99年發布實施第一次、第二次及第三次通盤檢討，前次通盤檢討迄今未曾辦理過個案變更。

第三次通盤檢討中鑑於原有都市計畫圖（比例尺為三千分之一）因使用時間久遠，而與發展現況不符，故採用民國86年4月底新測比例尺一千分之一地形圖為規劃基本圖，並予以公告廢止原計畫圖，依據重製轉繪疑義會議決議內容，將部份地區納入檢討配合辦理變更，新計畫均以轉繪重製後重新丈量之面積及長度為準，故新豐（新庄子地區）都市計畫面積調整為112.43公頃。

表2-1 新豐（新庄子地區）都市計畫歷次變更案一覽表

編號	變更案名	內政部核定 日期文號	發布實施 日期文號
1	新豐都市計畫案	64.6.28 府建四字第 59100 號	64.6.30 府建都字第 56041 號
2	變更新豐（新庄子地區） 都市計畫（第一次通盤檢 討）案	74.10.17 府建四字第 90979 號	74.11.2 府建都字第 74252 號
3	變更新豐（新庄子地區） 都市計畫（第二次通盤檢 討）案	81.5.5 府建四字第 35199 號	81.5.15 府建都字第 56102 號
4	變更新豐（新庄子地區） 都市計畫（第三次通盤檢 討）案	99.2.12. 台內中營 字第 0990801114 號	99.3.8. 府工都字第 0990025731B 號

資料來源：本計畫整理。

二、計畫範圍、年期及人口

新豐(新庄子地區)都市計畫之範圍以鄉公所所在地為中心，東西各以中崙溪以及坑子口溪為界，北起炭頭溪之南，南至公路局道班房，面積112.43 公頃。

計畫年期為民國110年，計畫人口8,000人，居住密度為每公頃310人。

三、土地使用分區計畫

現行新豐(新庄子地區)都市計畫劃設住宅區、商業區(商一、商二)、農業區及河川區，面積共計90.12公頃，有關各土地使用分區分布與面積，詳表2-2及圖2-1所示。

四、公共設施計畫

現行新豐(新庄子地區)都市計畫劃設之公共設施用地，面積合計為22.31公頃。公共設施包括：機關用地3處、學校用地2處、公園用地2處、兒童遊樂場用地4處、社教用地2處及綠地、市場用地、停車場用地各1處，詳表2-2及圖2-1所示。

五、交通系統計畫

5 號道路南北端連接1 號道路，為本計畫區之主要環狀道路，並結合放射狀的聯外道路；另外配置區內主要道路、次要道路及人行步道，構成本計畫區之道路系統，詳圖2-2所示。

表2-2 現行新豐(新庄子地區)都市計畫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	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
	公園用地	3.51	3.12
	兒童遊樂場用地	1.13	1.01
	綠 地	0.03	0.03
	市場用地	0.51	0.45
	停車場用地	0.62	0.55
	社教用地	0.24	0.21
	道路用地	9.63	8.57
	小 計	22.31	19.84
合 計		112.43	100.00

- 註：1. 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
 2. 依檢討後現行計畫，已無變電所用地、河川用地，故不予列表。
 3. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖 2-1 現行新豐(新庄子地區)都市計畫示意圖

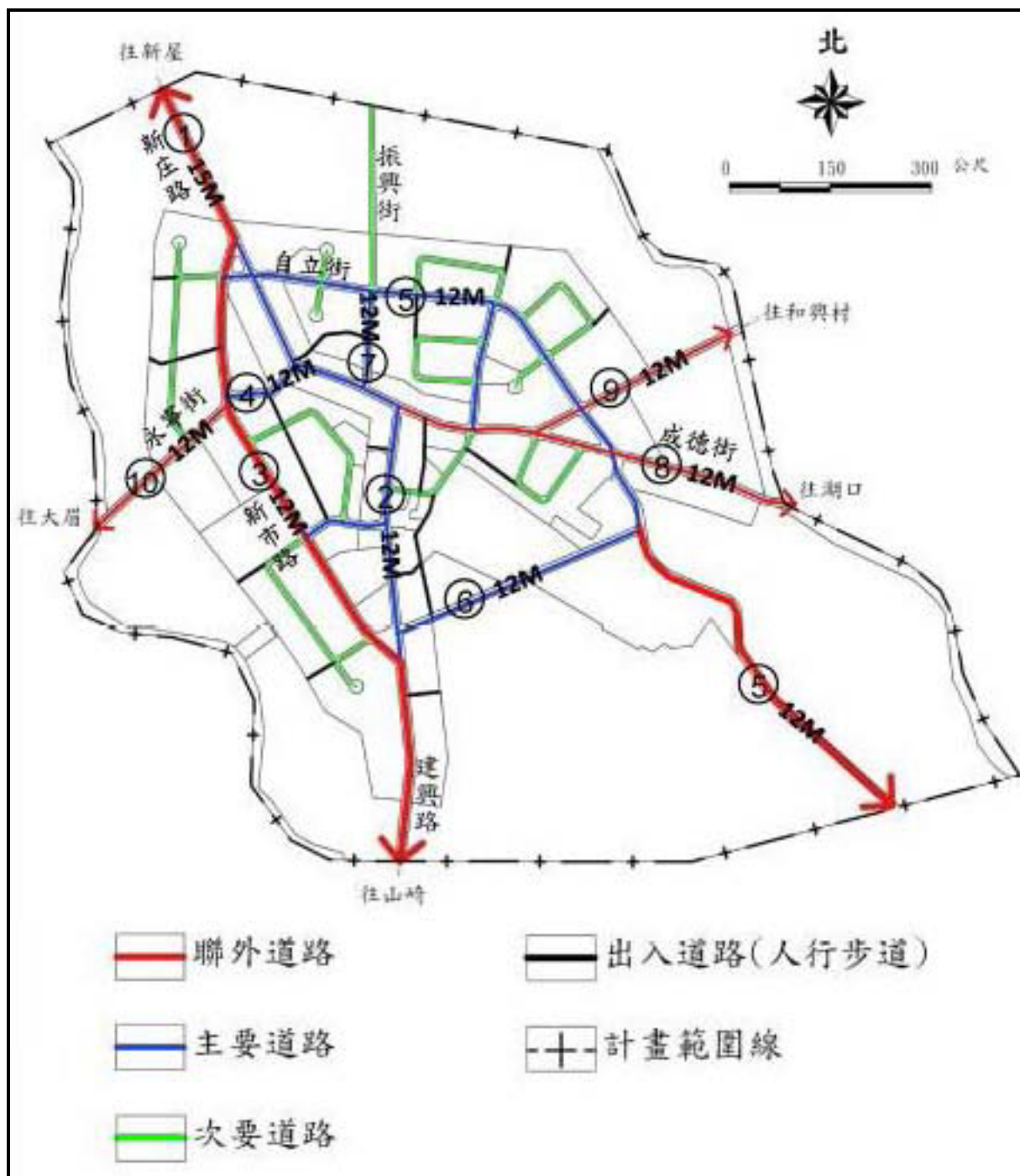


圖 2-2 現行新豐(新庄子地區)交通系統示意圖

第三章 上位及相關建設計畫

壹、上位計畫

一、全國區域計畫（民國102年12月）

（一）計畫年期

民國 115 年為目標年。

（二）計畫概述

國土空間發展之總目標為：「塑造創新環境，建構永續社會」，並創造臺灣成為「安全自然生態」、「優質生活健康」、「知識經濟運籌」、「節能減碳省水」之國土發展新願景；並針對國土保育與永續資源管理、創新與產業經濟發展、城鄉永續發展、綠色與智慧化運輸等面向分別提出政策，以作為引領中央、地方及各部門長期發展之指導。

（三）氣候變遷調整

1. 土地使用調適策略

- （1）以流域範圍進行整體土地使用規劃，減低氣候變遷衝擊。
- （2）適度調整既有居住人口、產業與土地使用方式，以降低氣候變遷脆弱度。
- （3）都市發展型態、土地使用分區及開發基地，應考量環境容受力，以減少逕流量、增加透水率為原則。
- （4）落實利用公園、學校、復耕可能性低之農地、公有土地等設置滯洪設施。
- （5）強化公共設施之基地截水、保水功能；增加道路與建築及設施之雨水貯留、透水面積及使用透水材質。
- （6）保護優良農地，避免轉為非農業生產使用。
- （7）建構綠色基礎設施，有效調適城鄉地區因應氣候變

遷需求。

- (8) 積極落實環境敏感地區之管理，加強違規使用之查報與取締，以保育國土，及減緩極端天氣事件所造成之災害損失。
- (9) 運用衛星影像、航照與地理資訊技術，持續且定期監測土地使用。

2. 土地使用管理相關配套機制

- (1) 各層級土地使用計畫應蒐集災害潛勢及防災地圖等相關資訊，掌握轄區易致災地點、災害發生歷史及特性，納入環境敏感地區之規劃參考，並據以檢討土地使用分區及使用地。
- (2) 配合目的事業轉管機關研擬之復育計畫，檢討環境敏感地區土地使用分區與使用地編定：A. 屬都市土地者，配合目的事業主管機關研擬之復育計畫徵收或撥用之土地，應依都市計畫法相關規定變更為保護區、公共設施用地或其他非供都市發展之適當分區。B. 屬非都市土地者，配合目的事業主管機關研擬之復育計畫徵收或撥用之土地，應依區域計畫法相關規定，檢討變更為適當使用分區；使用地變更編定為國土保安用地、生態保護用地、林業用地、水利用地或其他是當使用地。C. 屬國家公園土地者，配合目的事業主管機關研擬之復育計畫徵收或撥用之土地，依國家公園法相關規定變更為生態保護區或其他適當分區。
- (3) 各類環境敏感地區土地使用管制內容之檢討，應依據環境資源特性調整使用類別與強度等；非都市土地部分，應將環境敏感地區配合非都市土地使用分區進行重疊管制之具體內容，納入非都市土地使用管制規則。
- (4) 針對都市計畫及非都市土地開發案，雖已規定開發基地需依據災害前市，檢討規劃滯洪相關設施，要求自行吸收因開發增加之逕流量。未來並應研議將既有建成區或計畫區及周圍一定範圍內之災害潛勢、防災地圖及脆弱度評估等資料納入都市計畫及開發計畫內容，進行整體評估。

(四) 與本計畫關連

本計畫應參酌全國區域計畫對土地使用規劃原則之指導，針對計畫區土地研擬適當之土地使用配置及管制內容，以達到環境永續與成長並重之都市發展。

貳、相關計畫及重大建設

一、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」為指導性之都會區發展計畫，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 12 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，科技帶為主要提供密集的都會生活與科技產業



圖 3-1 新竹科學城發展計畫示意圖

活動地區，生活帶則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為主，保育帶係為確保自然資源之保育，提供遊憩活動及永續使用的自然環境。

(三)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。

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。

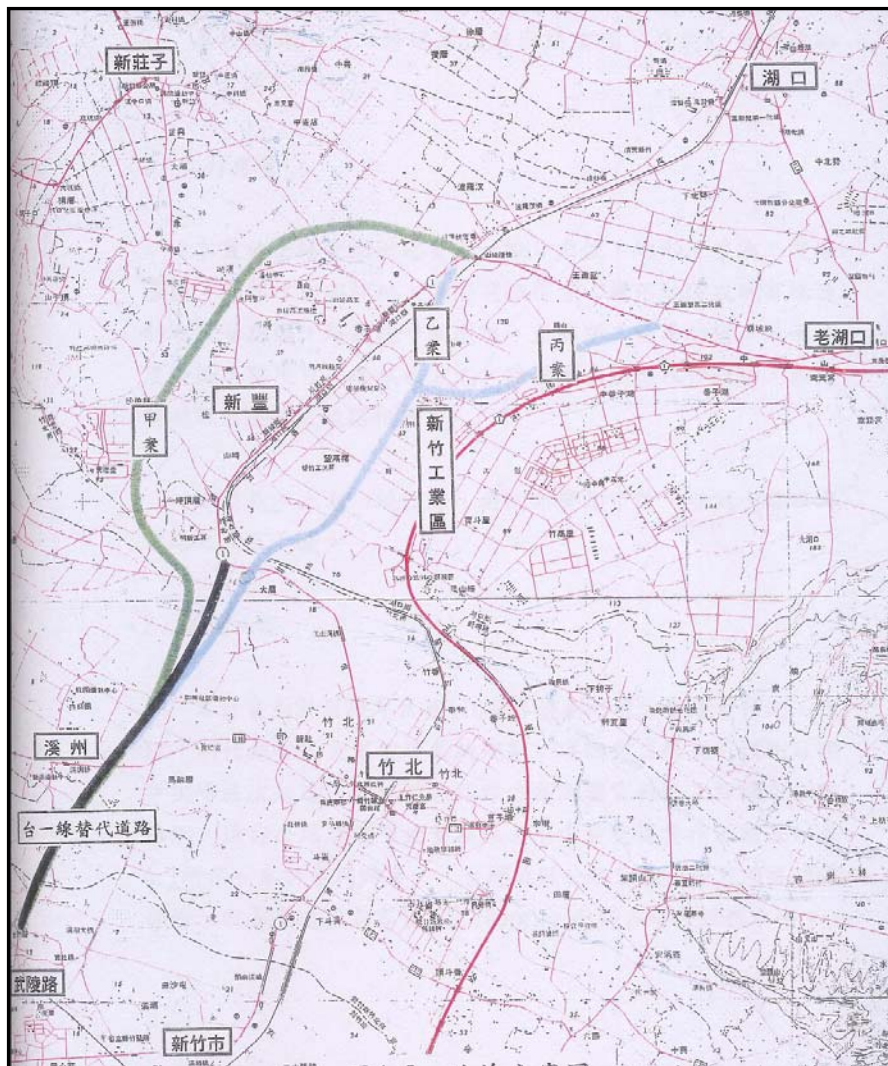
（2）桃竹苗黃金海岸線上的休閒節點（農漁業、濕地生態、遊樂園）。

（3）縱貫產業發展軸上新興的科技發展支援基地。

三、相關重大建設

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

依據營建署「新竹生活圈道路系統建設計畫（第一次修正）」（90-110年）新竹縣已納入執行計畫計有11件，其中與本區相關的為「台一線替代道路（新豐～新竹公道三、四）工程」，其路線如圖3-2所示；另為落實生活圈道路建設亦訂有生活圈道路交通系統建設計畫-計畫補助要點，由地方政府提報生活圈道路興闢需求，評選後補助地方建設。



與本計畫相關之生活圈道路系統主要為計畫道路5-12m及6-12m，上述計畫道路於第三次通盤檢討時配合整體交通系統之建構及國軍精實案規劃，新闢、拓寬計畫道路5-12m及6-12m，穿越原有營區並連接

至新竹工業區及台一線省道，道路長度約850公里，並已申請納入新竹生活圈道系統計畫由營建署補助徵收開闢費用，本路段開通將提供新庄子地區聯外交通時間大幅縮短，並帶動週邊地區之發展。

本案鄰接12m拓寬道路，基於生活圈道路系統闢建的發展區域連結，本案範圍有其辦理必要性。

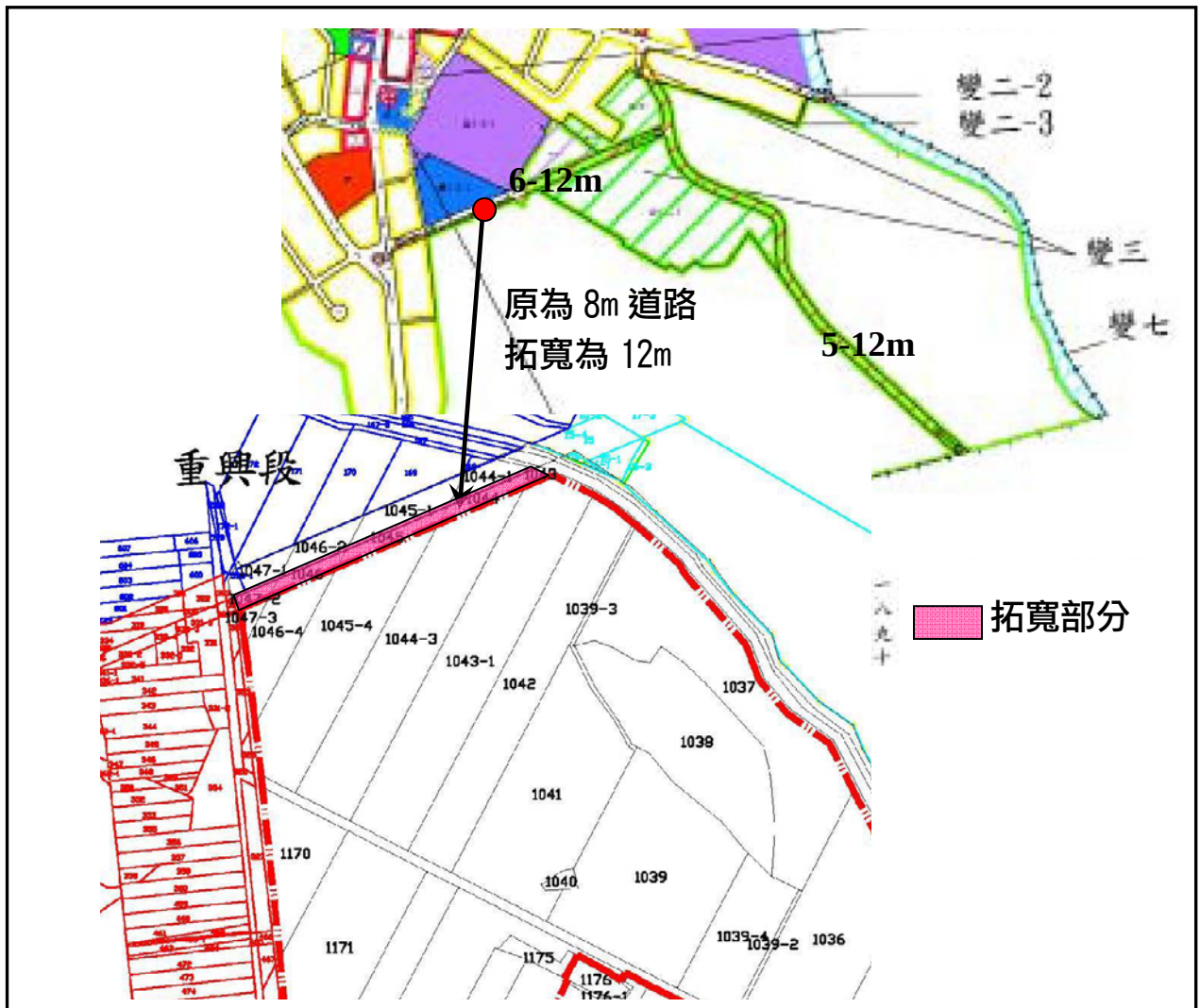


圖 3-3 區內生活圈道系統計畫位置

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	

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
			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。	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。
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。

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
	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	新竹縣新豐鄉污水下水道系統計畫	120年	規劃範圍包括新庄子都市計畫區、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庄子地區污水系統，工期4年。2.第二期為建立山崎地區污水系統及山崎與新庄子間的聯絡幹管，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。
	新竹縣新豐鄉雨水下水道系統計畫	-	規劃範圍包括新庄子都市計畫區、山崎都市計畫區及外圍排水，總規劃面積468公頃。新庄子地區東西兩側排水系統分別為中崙排水及坑子口排水。惟地勢係東高西低，南高北低，故本區排水以坑子口排水為主，區內北側農田逕流可漫流至區域外之崁頭溪。	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。

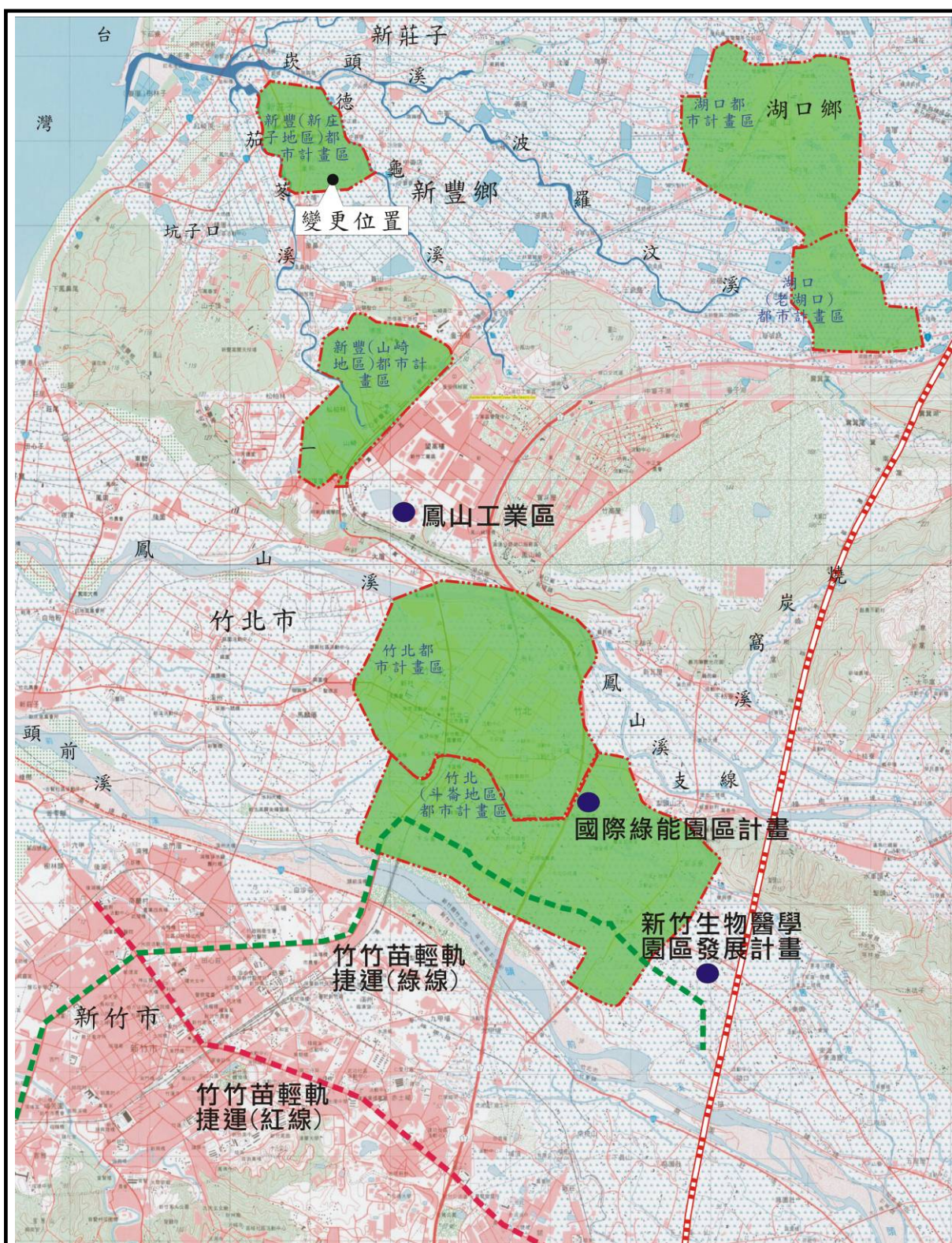


圖 3-4 相關建設計畫位置示意圖

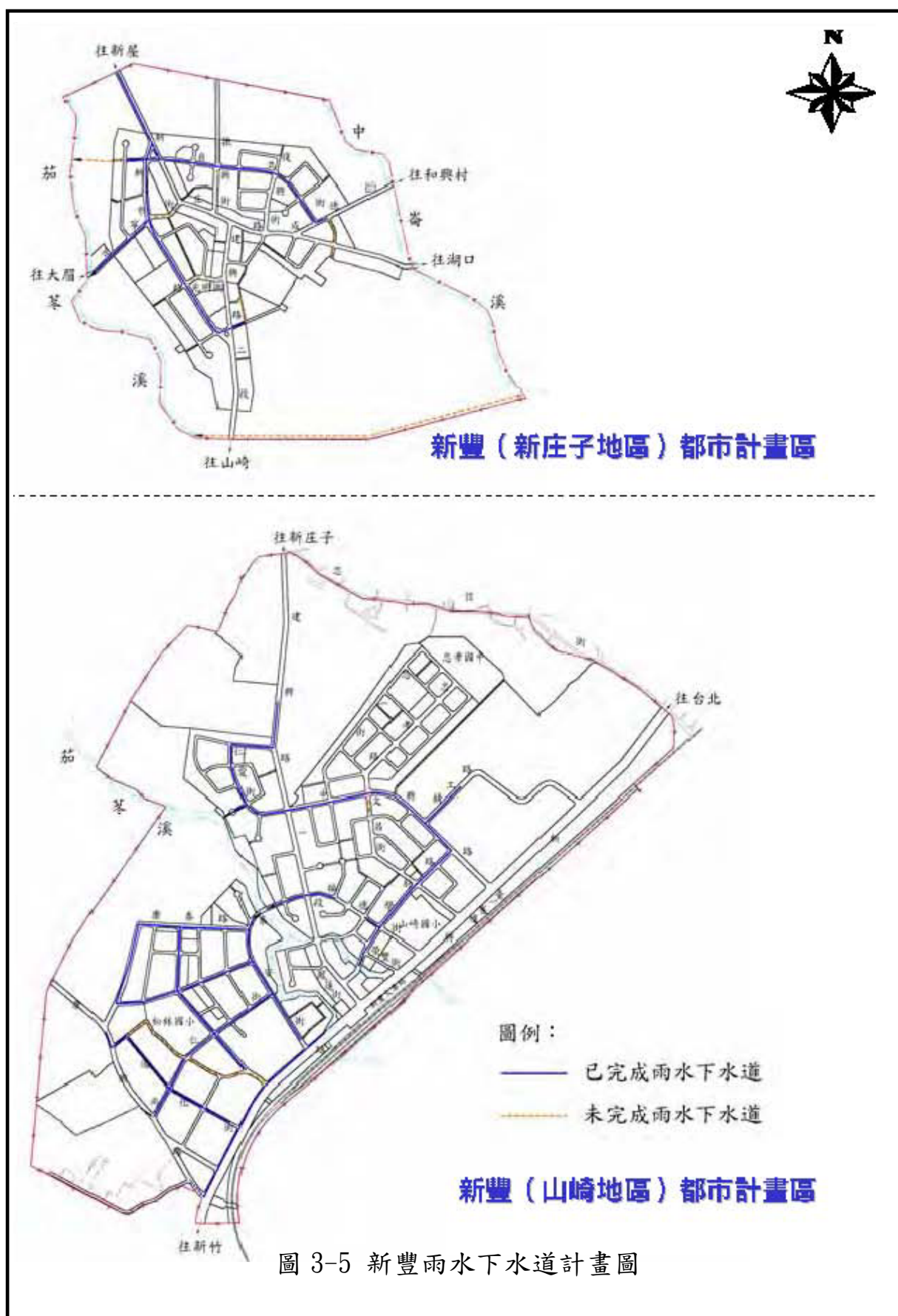




圖 3-6 新豐鄉污水下水道分期計畫示意圖

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

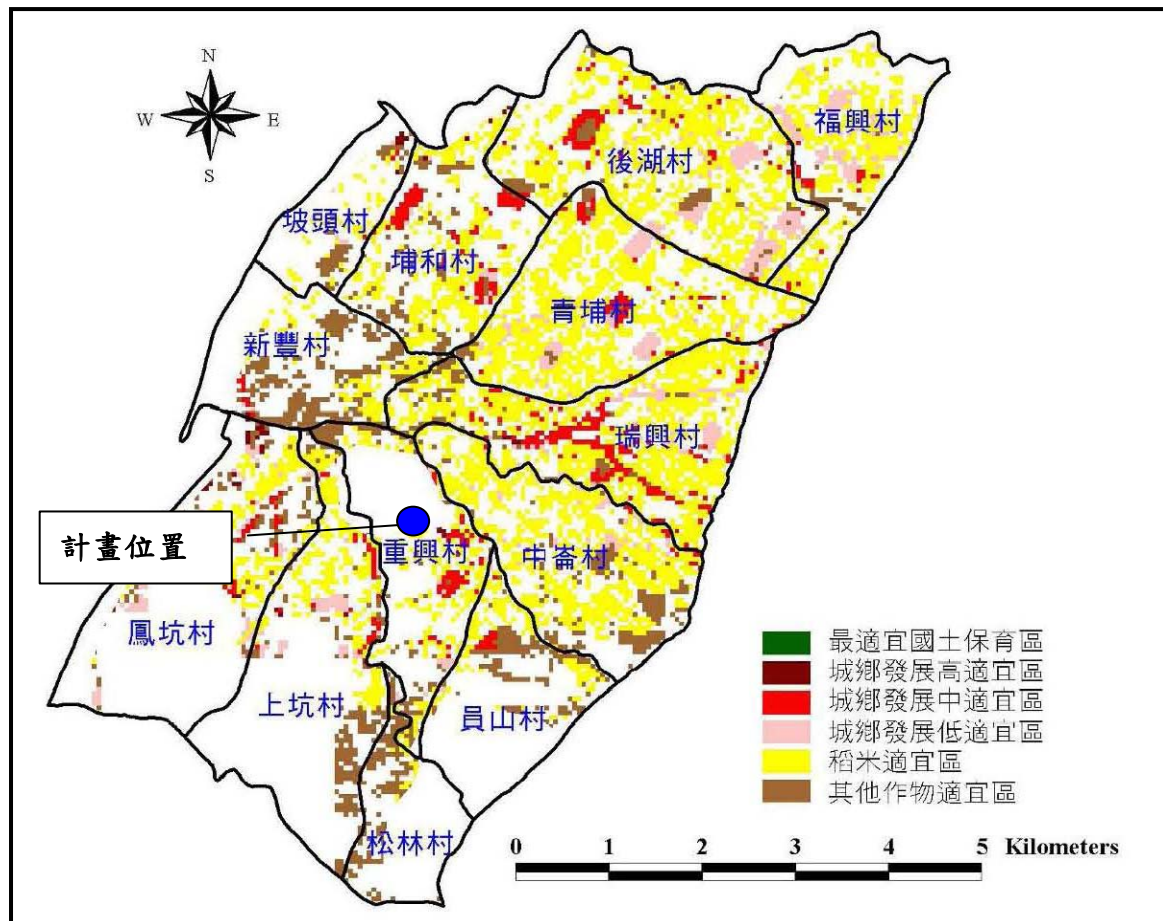
農地適合稻米耕作之地區，以新豐鄉、湖口鄉、鳳山溪河谷及關西鎮、峨眉鄉為主；其他作物如瓜果、蔬菜、健康與生機作物等適合之地區，以新埔鎮、關西鎮台地地區、峨眉鄉及北埔鄉坡地及橫山鄉為主。未來農業土地利用應符合空間適宜性分析結果，調整農業作物空間分布，檢討不適合繼續農耕之地區，予以轉型變更。

（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。

依新竹縣農業資源空間區位發展適宜性分析結果可知，本案係屬既有都市聚落，且地勢平坦之城鄉發展區。



資料來源：農地資源空間規劃模擬計畫（以新竹為例，2004）

圖 3-7 新豐鄉農地資源空間配置結構示意圖

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

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 4-1 所示。



圖 4-1 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)、更新世的中壠層(Ch)及全新世的沖積層(a)，而本計畫區屬更新世的中壠層(Ch)。

中壠層(Ch)主要以礫石和上覆 1 公尺左右之紅土質土壤所組成，礫石主要為砂質砂岩，其中混有砂質黑色頁岩，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 4-2 計畫區區域地質示意圖

(三) 斷層

經查察中央地質調查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4-1 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

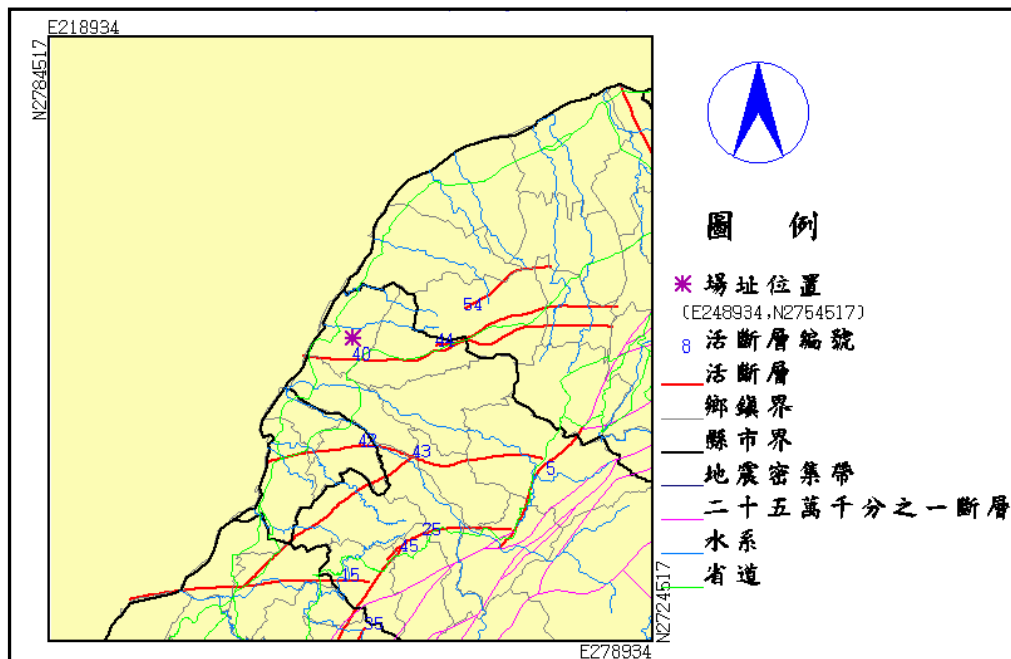


圖 4-3 距離場址 30 公里圖幅範圍內活動斷層位置示意圖

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4-2 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攔水堰截取該溪水，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。

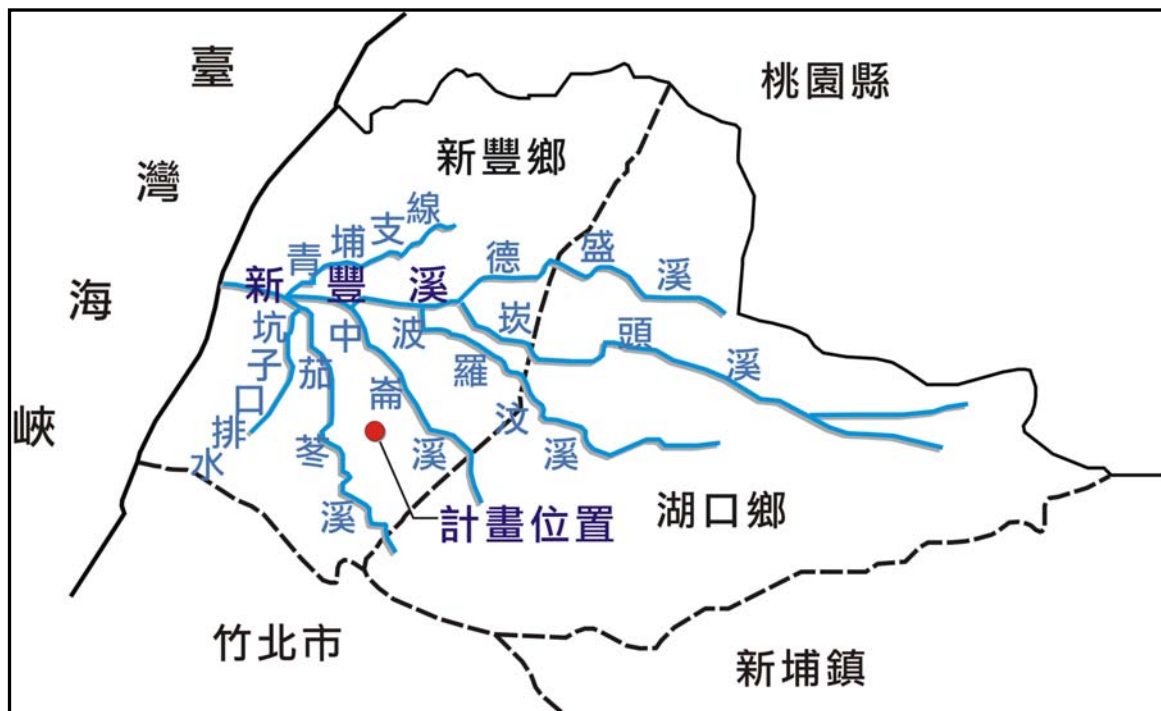


圖 4-4 新豐溪流域示意



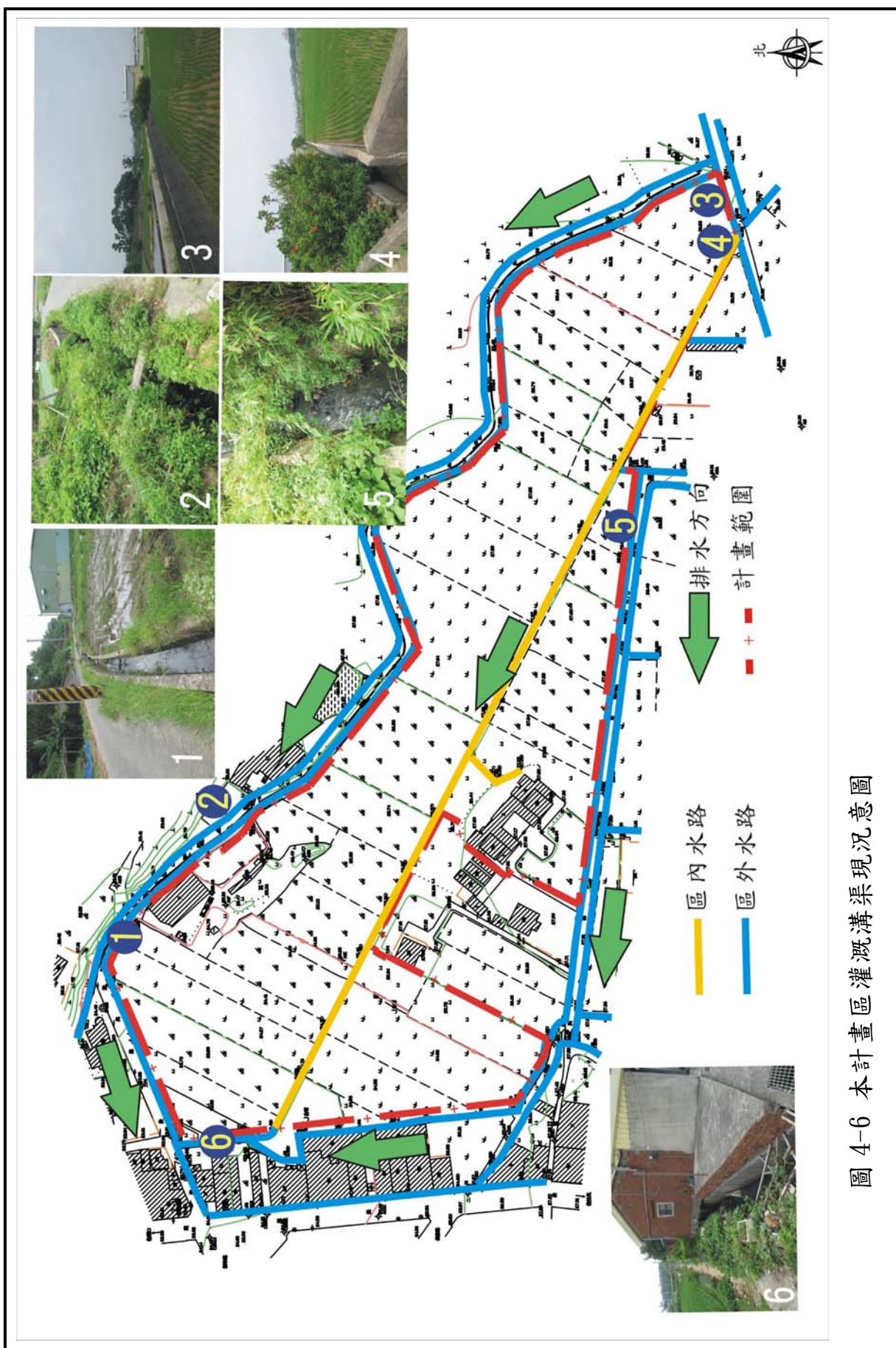


圖 4-6 本計畫區灌溉溝渠現況示意圖

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。

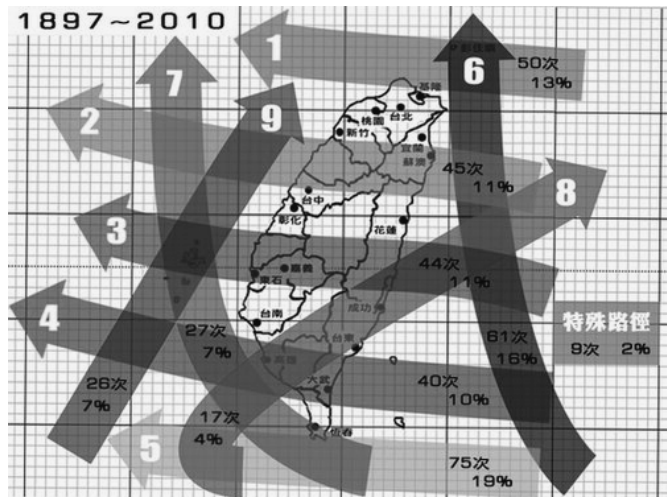


圖 4-7 台灣地區颱風侵台路徑說明圖

(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 4-8 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、環境敏感區分析

一、都市計畫農業區變更限制檢核

依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定函詢各主管機關查詢結果整理如后表，本計畫區非位於不得申請變更之區域。

表4-3 都市計畫農業區變更限制檢核表

相關法規之規定	查詢結果及 限制內容	查核單位或相關單位及文號
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	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	經濟部水利署 101.9.13 經水工字第 10151213420 號函
二、依水利法及淡水河洪水平原管制辦法公告之防洪區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	經濟部水利署 101.9.13 經水工字第 10151213420 號函
三、依水利法劃設之河道或行水區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	經濟部水利署 101.9.13 經水工字第 10151213420 號函 新竹縣政府 101.8.31 府工河字第 1010114044 號函
四、依文化資產保存法劃定之古蹟保存區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	新竹縣政府文化局 101.8.31 文資字第 1010001769 號函
五、依文化資產保存法指定之生態保育區、自然保留區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	新竹縣政府 101.8.27 府農森字第 1010119471 號函
六、依野生動物保育法之野生動物保護區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	新竹縣政府 101.8.27 府農森字第 1010119471 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 (三)重要軍事設施管制區之禁建區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	行政院海巡防署 101.8.29 署巡檢字第 1010014234 號函 新竹縣政府警察局 101.8.27 竹縣警保字第 1010013783 號函 新竹後備指揮部 101.10.11 後竹戰字第 1010004093 號函
八、依電信法及衛星微波通信放射電波範圍	☐ 是 ☒ 否	國家通訊傳播委員會 101.8.24

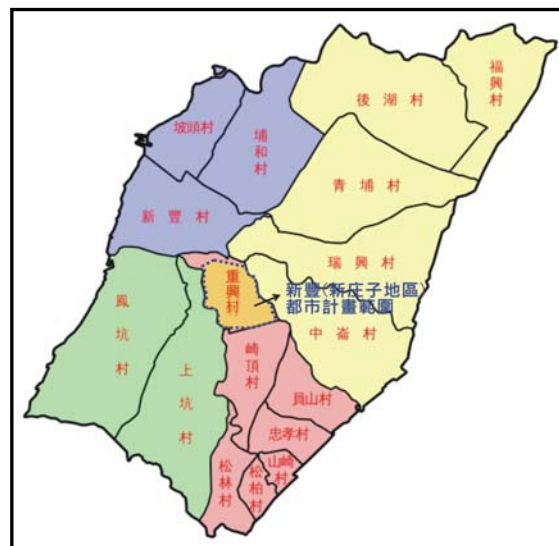
相關法規之規定	查詢結果及 限制內容	查核單位或相關單位及文號
禁止及限制建築辦法劃定之禁止建築地區	限制內容：	通傳資字第 10100416220 號函
九、位屬依民用航空法及航空站、飛行場、助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法劃定之禁止建築地區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	交通部民用航空局 101.8.28 系統字第 1010026580 號函
十、依公路法及公路兩側公私有建物廣告物禁建限建辦法劃定之禁建地區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	交通部臺灣區國道高速公路局北區工程處 101.8.28 北工字第 1010012082 號函
十一、依大眾捷運法及大眾捷運系統兩側公私有建築物與廣告物禁止及限制建築辦法劃定之禁建地區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	新竹縣政府 101.8.29 府工建字第 1010130371A 號函
十二、依原子能法施行細則劃定之禁建區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	新竹縣政府 101.8.29 府工建字第 1010130371B 號函
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	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	新竹縣新豐鄉為免查核地區
十四、其他	—	—

參、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%。

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。



新豐鄉里界分布示意圖

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4-6 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
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4-7 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4-8 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4-9 100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。

肆、實質環境分析

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。

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，整體住宅區之使用



自立街住宅區使用情形



新民巷住宅區使用情形

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。



(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。



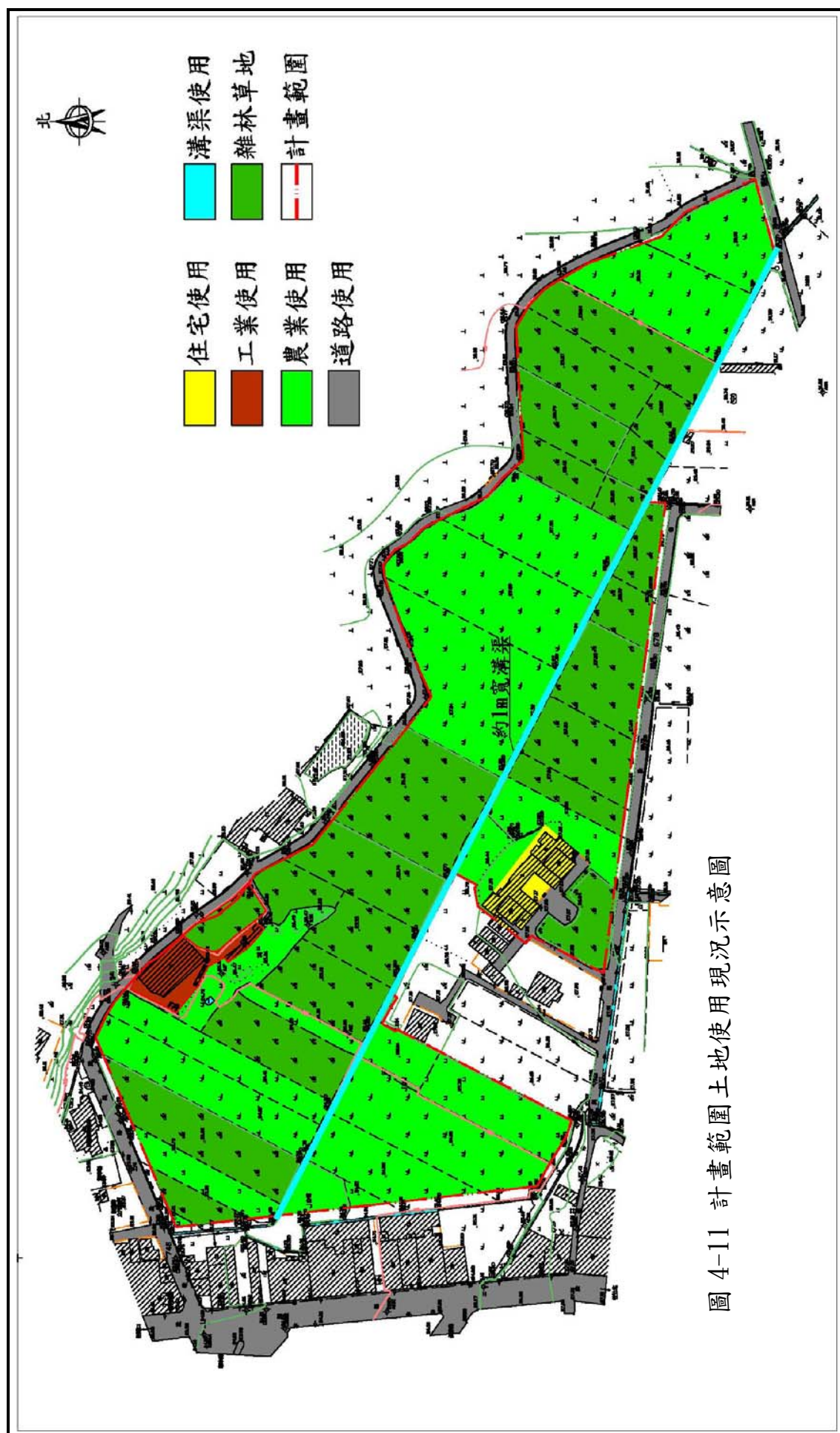


圖 4-11 計畫範圍土地使用現況示意圖

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4-11 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。

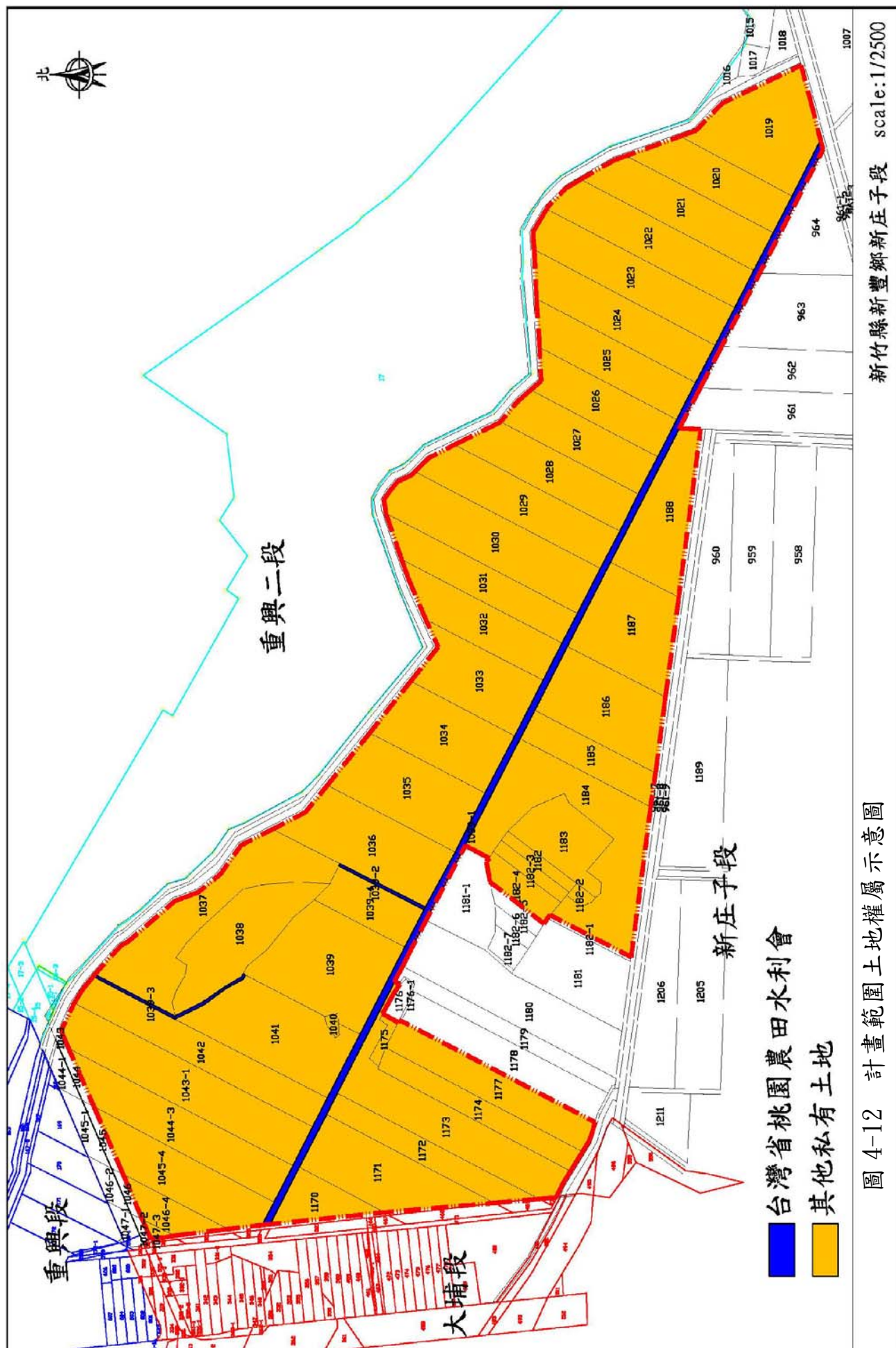
三、土地權屬

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4-12 土地權屬統計分析表

土地所有權人	面積(公頃)	百分比(%)
台灣桃園農田水利會	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。



第五章 變更理由及變更內容

壹、變更理由

一、變更之必要性

(一) 因應地區產業人口增加，變更為住宅區滿足居住需求。

以新豐鄉90年及95年底工業企業單位數及工商業從業員工人數分析來看，工業企業單位數成長率為38.54%，工商業從業員工人數成長率為26.17%，顯示新豐鄉產業就業人口有實質上的成長。此外近年來新竹地區致力推動產業發展，如新竹生物醫學園區發展計畫、綠能園區計畫及新竹縣鳳山工業區可行性規劃暨開發計畫等，未來勢必吸引更多就業人口遷移，住宅需求殷切。

(二) 提供地區公共設施用地，提升公共服務設施品質。

鑑於地方政府財政困難，眾多都市計畫區內公共設施缺乏徵收開闢財源，以致公共設施服務品質低落，影響整體都市發展，透過本案以市地重劃方式開發，可提供區內之必要公共設施，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，並提供代用地供公共服務機構設置利用，解決都市計畫公共設施開闢率偏低之課題，有助於提升都市機能及環境品質。

二、變更之合理性

(一) 配合周邊環境改變，提供優質住宅發展環境。

隨著經濟發展及產業結構之改變，都市土地利用適宜性也隨之變化，本計畫區位於新豐（新庄子地區）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，透過整體規劃以提供優質住宅發展環境。

(二) 配合相關建設之開闢，調整都市空間發展結構。

本區域為適合都市發展之地區，配合國軍精實方案軍事用地釋出規劃為公園用地(公二)及東側聯外道路開闢之後，主要公共設施集中本區域，鄉街區重心明顯往東南側發展。相關計畫之公共設施開闢後對生活環境品質的提昇有相當大之助益，未來申請基地開發後將可減少與周邊地區生活機能之差距，調整都市計畫區空間發展結構，並提供提供新豐鄉原有街區更新發展及市區擴展需求。

貳、變更內容

本案更內容為都市計畫農業區變更為住宅區、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，變更範圍面積7.4876公頃，變更範圍併同擬定細部計畫。計畫相關變更內容詳表5-1都市計畫更內容綜理表、表5-2變更前後面積對照表，及圖5-1變更都市計畫示意圖。

表5-1 都市計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	附註
		原計畫	新計畫		
變一	新豐(新庄子地區)都市計畫之農業區。西側鄰接住宅區、北側鄰計畫道路6-12M(部分開闢)，南側至都市計畫邊界農路，	農業區 7.4876 公頃	住宅區 4.7313 公頃 機關用地 0.1357 公頃 公園兼滯洪池用地 0.3730 公頃 兒童遊樂場用地 0.1373 公頃 停車場用地 0.1852 公頃 綠地 0.7223 公頃 道路用地 1.2029 公頃	一、因應區域產業就業人口增加，變更為住宅區滿足居住需求。 二、配合周邊環境改變，提供優質住宅發展環境。 三、配合相關建設之開闢，調整都市空間發展結構。 四、留設公共設施用地，提升都市機能及環境品質。	

附註：1. 本計畫未更部分應以原計畫為準。

2. 表列面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表5-2 變更前後面積對照表

項目		計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後面 積(公頃)	佔計畫面積 比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	22.72	4.7313	27.4513	24.42
	商業區	4.58	0	4.5800	4.07
	農業區	59.29	-7.4876	51.8024	46.08
	河川區	3.53	0	3.5300	3.14
	小 計	90.12	-2.7563	87.3637	77.70
公共 設施 用地	機關用地	1.78	0.13567	1.9157	1.70
	學校用地	4.86	0	4.8600	4.32
	公園用地	3.51	0	3.5100	3.12
	公園兼滯洪池用地	-	0.3730	0.3730	0.33
	兒童遊樂場用地	1.13	0.1373	1.2673	1.13
	綠 地	0.03	0.7223	0.7523	0.67
	市場用地	0.51	0	0.5100	0.45
	停車場用地	0.62	0.1852	0.8052	0.72
	社教用地	0.24	0	0.2400	0.21
	溝渠用地	-			0.00
	道路用地	9.63	1.2029	10.8329	9.64
	小 計	22.31	2.7563	25.0663	22.30
合 計		112.43	0	112.43	100.00

註：1. 本計畫未變更部分應以原計畫為準。

2. 表列面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

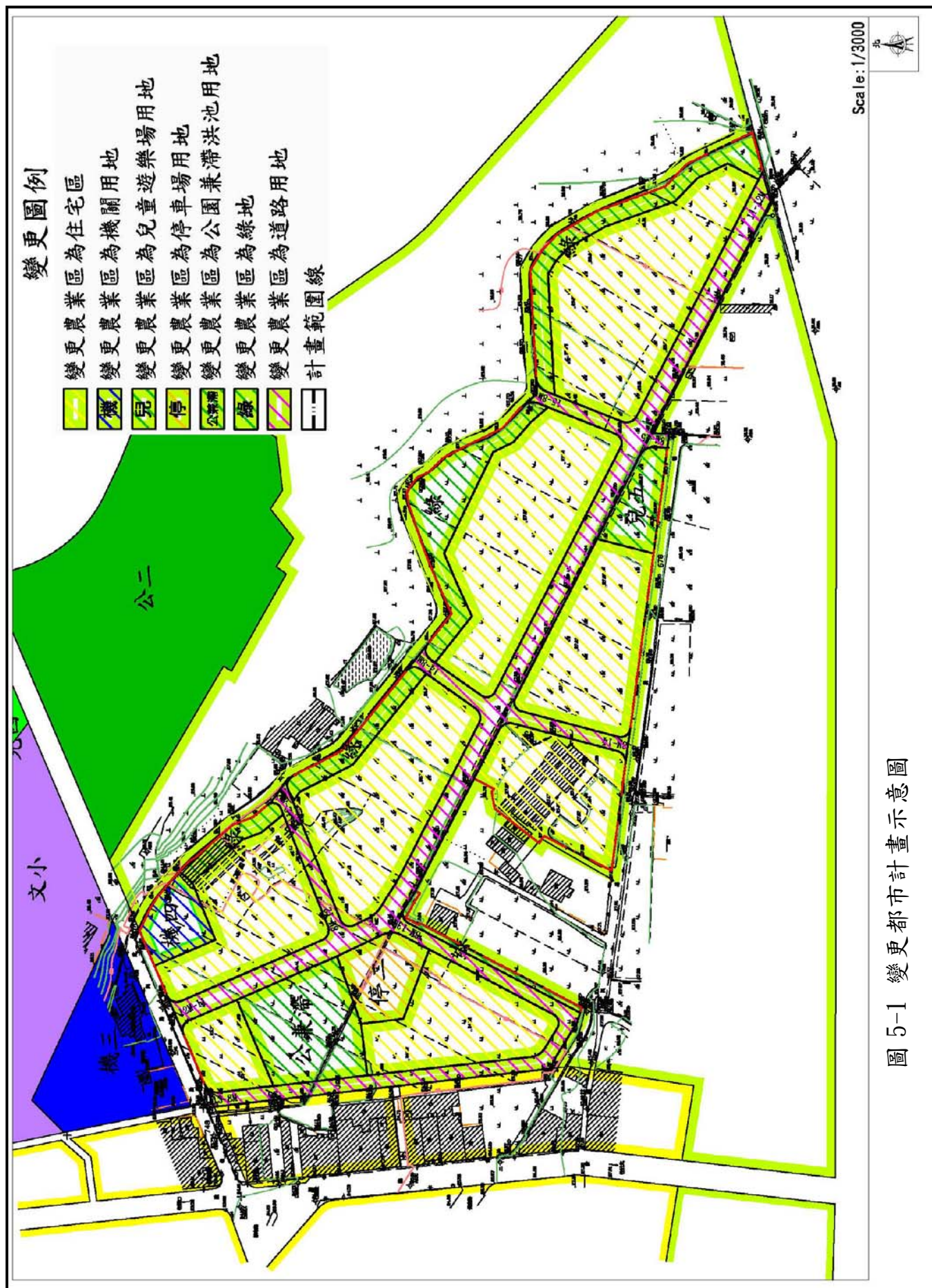


圖 5-1 變更都市計畫示意圖

參、變更對周邊之影響

依新竹縣農業資源空間區位發展適宜性分析結果可知，本案基地位置非屬作物適宜區，且週邊聚落較為密集，目前並有大型公園及聯外道路之開闢，未來適合提供為住宅發展區域，以補充新莊子地區都市發展用地之不足。

基地範圍位於新莊子都市計畫區南側，範圍東側以現況道路為界，與未開闢公二公園用地間之農業區現況為基地使用，故無法納入整體規劃。範圍南側部分農地已闢建農舍，經區域範圍之問卷意願調查，新莊子段1176、1178、1179、1180、1181、1181-1、1182-6、1182-7地號所有權人無參與變更之意願(意願調查詳附錄五)，為避免造成農地範圍零星破碎，並保有該範圍與南側農業使用空間，本次變更範圍已依意願調查結果，在不影響整體農業使用情形下劃定變更範圍。



圖 5-2 周邊使用情形示意圖

第六章 實質計畫

壹、計畫人口與密度

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。

$$4.7313 \text{ (公頃)} \times 310 \text{ (人/公頃)} = 1,467 \div 1,500 \text{ 人}$$

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

$$1,500 \text{ 人} / 4.7313 \text{ 公頃} \div 317 \text{ 人/公頃}$$

貳、土地使用分區計畫

一、土地使用分區構想

(一) 依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」考量細部計畫之土地使用需求，包括劃設置之公園、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之10%。

(二) 未來住宅區建蔽率以50%規劃，容積率以200%規劃，且應就地質承載安全無虞之地區儘量集中配置，並使基地法定空地儘量集中留設並與開放空間相聯貫，以發揮最大保育、休憩與防災功能。未來住宅區開發不再適用實施都市計畫地區建築基地綜合

設計鼓勵辦法，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。

(三) 應規劃提供社區及鄰近都市計畫地區使用之公共設施及公用設備用地，設置及提供之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之百分之40%，其中代用地面積不得低於5%。

(四) 整合區內藍、綠帶系統，規劃流暢的交通動線及步行環境。

1. 區內劃設一主要道路串聯全區，並劃設次要道路與原道路系統相互配合。
2. 透過人行步道及建築退縮空間之綠化，串聯各綠地及公園系統。
3. 整合區內灌溉溝渠以維持原有功能並塑造親水景觀環境。

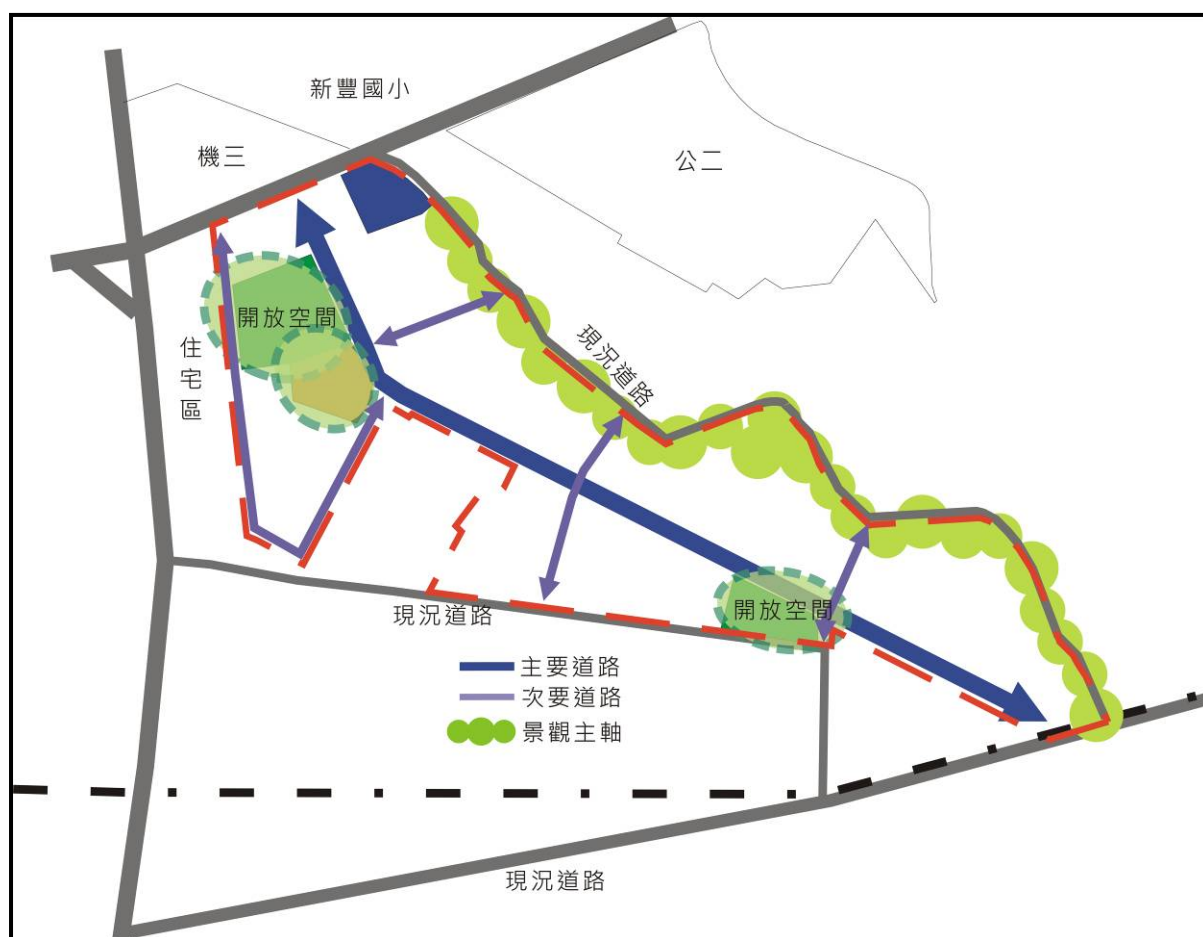


圖 6-1 計畫區構想示意圖

二、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6-1 及表6-1所示。

表6-1 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。

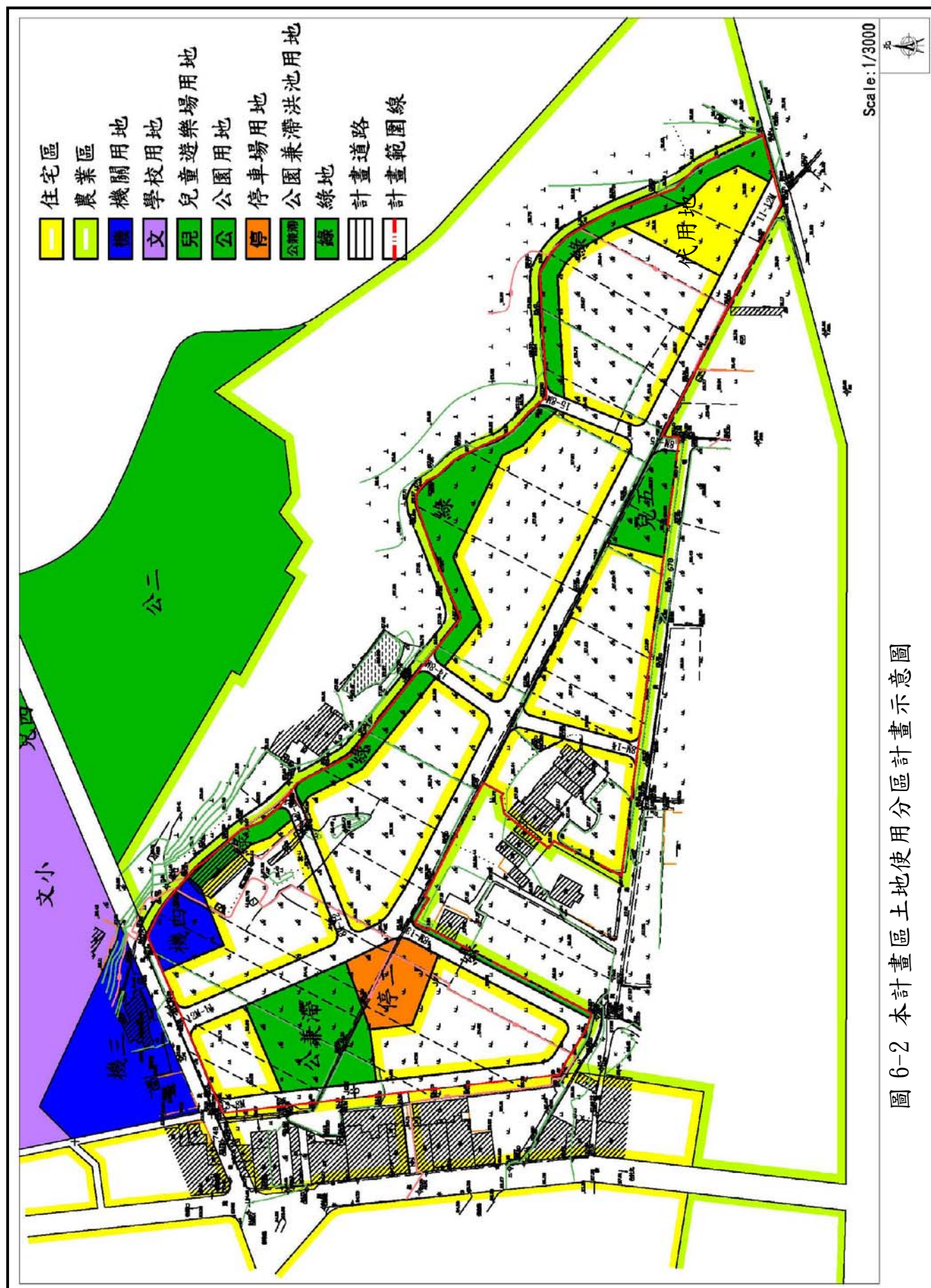


圖 6-2 本計畫區土地使用分區計畫示意圖

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，說明如下。

表6-2 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6-3 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) 國中小學區及就學需求分析

基地所在重興村學區為新豐國小及新豐國中，距離基地步行距

離僅約 70 公尺與 400 公尺，符合學童步行距離 600 公尺範圍內。

本基地就學需求，依民國 103 年新豐鄉人口組成統計，5-9 歲及 10-14 歲人口數分別占 5.83%、6.37%，合計為 12.2%，國教 9 年之學齡人口推估佔 10.98%，本案計畫人口為 1,500 人，國中小就學人口約 165 人，分散 9 學年，每年學童數約 18 人，既有中小學每年仍有 1 班以上教室餘裕，足以容納增加學齡人口。

(三) 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6-4 本計畫區公共設施需求檢討表

公共設施項目	檢討標準	本計畫規模	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 m ² (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 m ²	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 m ² (約可停 40 輛)	符合
滯洪設施	依 100 年暴雨頻率留設滯洪設施。	4360.70m ²	2421.5 m ³	3633.92m ² ×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 m ²	39,763 m ² (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 m ²	7,440.9 m ² (10%)	12,326 m ² (16.46%)	符合

資料來源：本計畫整理

肆、公用設備計畫

一、電力系統計畫

規劃由台灣電力股份有限公司配合供電，業已取台灣電力股份有限公司新竹區營業處同意配合供電（101年10月31日D新竹定第10110003501號函）。

二、電信系統計畫

規劃由中華電信施設相關電信設施，業已取得中華電信股份有限公司台灣北區電信分公司新竹營運處同意配合提供電信服務（101年10月29日新規設字第1010000506號函）。

三、廢棄物清運計畫

規劃由新竹縣新豐鄉公所清潔隊垃圾車清運，業已取得新竹縣新豐鄉公所同意本案垃圾居家一般廢棄物清運同意（101年10月31日新鄉清字第1010011937號函）。

四、主要上下水道系統計畫

（一）自來水設備：本計畫給水用途主要為日常用水，另包含公園綠地花木澆灌用水等，基地周邊住宅區及道路已有自來水管線提供，計畫區內道路下方將採共同管線供應。

（二）污水系統計畫：基地排水方式採用雨污分流之排水系統，社區內各戶產生之污水可藉由每戶設置預鑄式污水處理設施處理住宅區內之第一級污水，處理後之污水匯流至計畫道路建興路之污水幹管，統一於新豐鄉之污水處理廠處理。惟整體污水處理系統未建置之前，基地未來申請建照時仍應依建築技術規則規定，個別設置污水處理設施。

伍、建築發展計畫構想

本案變更後將採市地重劃方式開發，建築發展計畫構想內容將納入土地使用管制規則規範實施。

一、建築發展規劃理念

- (一) 尋求降低環境負荷、與環境相容、有利健康的建築趨勢。
- (二) 善用環境資源優勢，降低外在環境衝擊。
- (三) 結合公共藝術設計，創造人文環境空間品質。
- (四) 融入自然生態環境，建立永續生態建築社區。

二、建築發展形態

計畫區內利用集中留設之建築基地，規劃提供透天式住宅，並以綠建築規劃概念，由建築空間、建材及環境三方向，尋求省能及環保概念建築。

三、建築配置構想

本案係採市地重劃方式開發，配合地區發展需求，本案規劃建築配置將以連棟住宅或獨棟、雙拼住宅社區為主，預計可開發戶數約為190戶，未來將依土地使用管制以建蔽率50%、容積率200%，由各別建築基地發展開發。



圖 6-3 本計畫區建築發展配置示意

陸、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6-5 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	自計畫區西界至建興路二段 748 巷	88	8	次要道路	
13	自 12 號道路至建興路二段 678 巷	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。

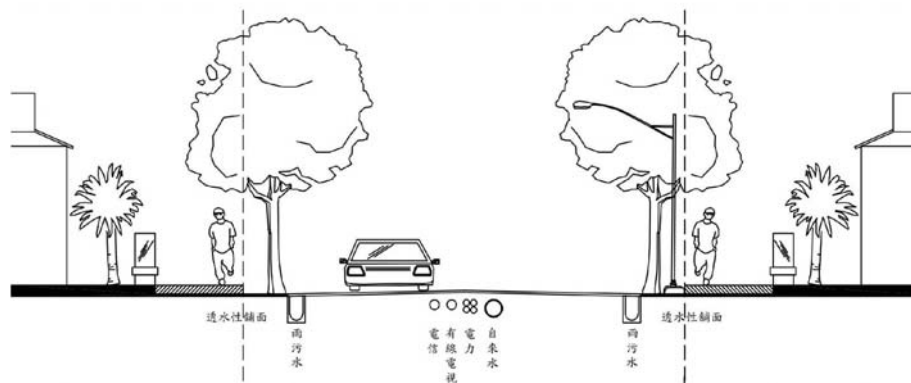


圖 6-4 計畫道路斷面及人行道配置示意圖

柒、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

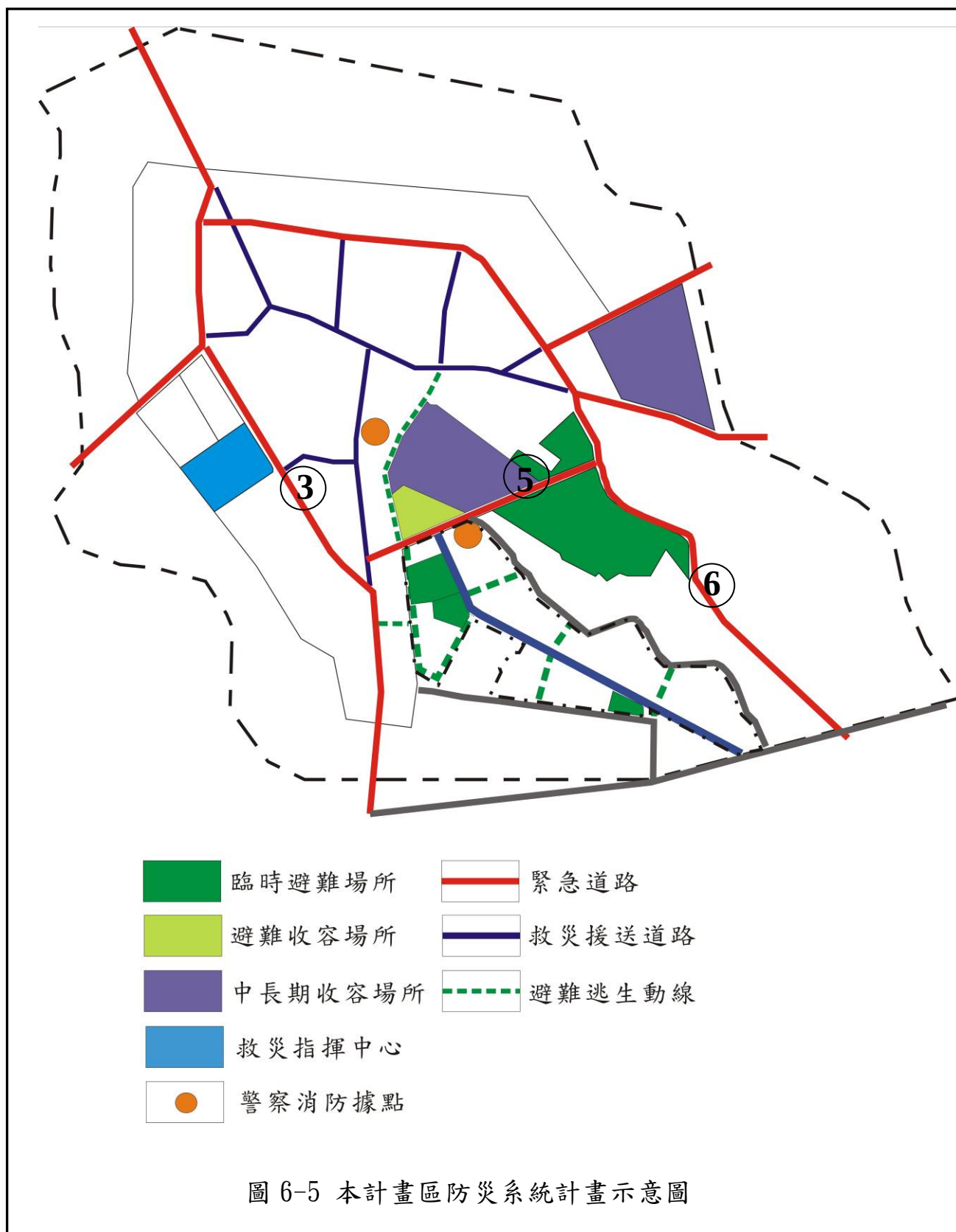
指定計畫區外計畫道路 3、5、6 為緊急道路。此道路於災害發生時必須保持暢通，同時在救災必要下得進行交通管制。

（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。



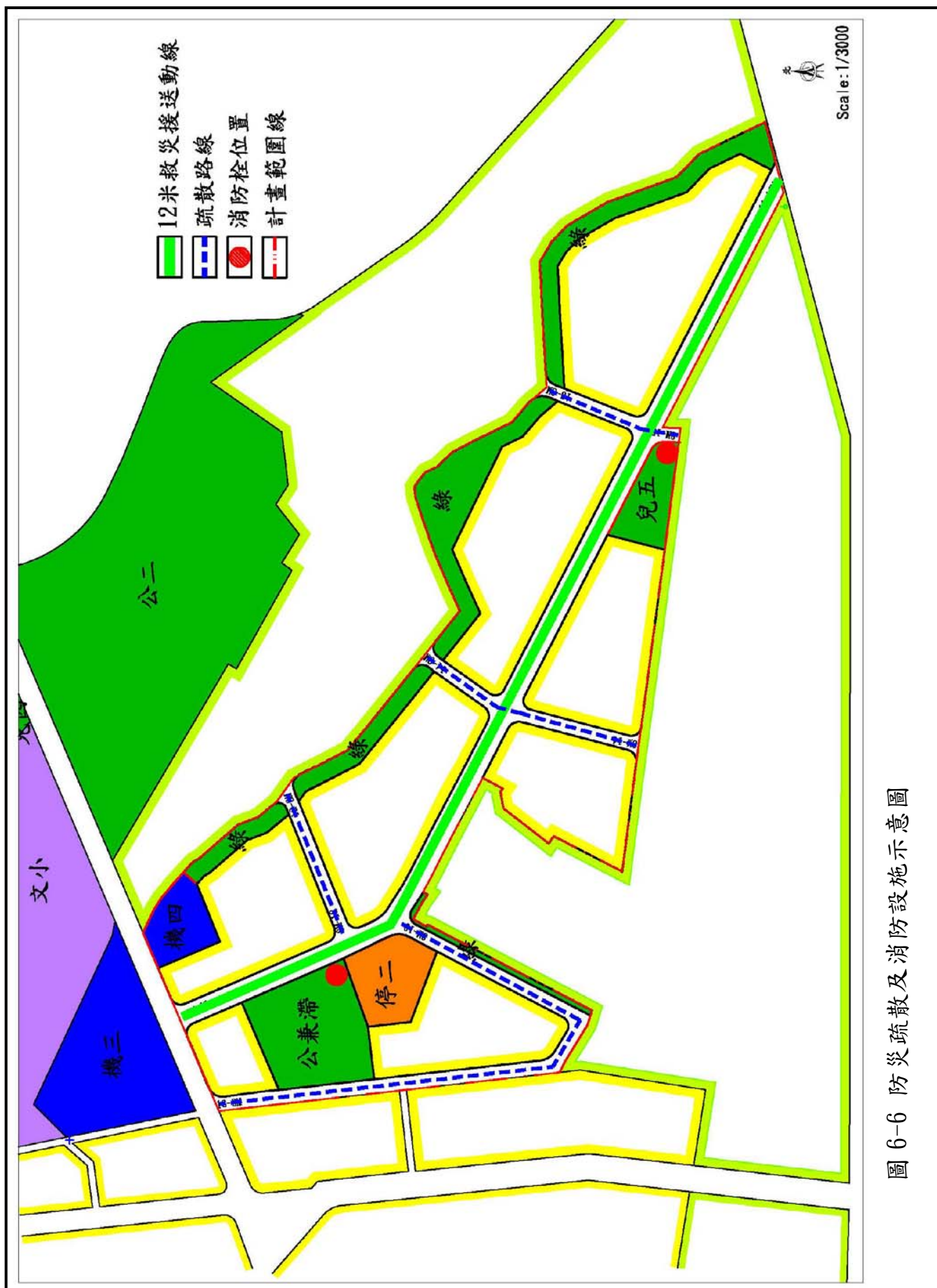


圖 6-6 防災疏散及消防設施示意圖

捌、整地計畫

一、規劃原則

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。新豐(新庄子地區)都市計畫之範圍以鄉公所所在地為中心，東西各以中崙溪以及坑子口溪為界，北起崁頭溪之南，南至公路局道班房，面積112.43 公頃。

本計畫區地形平坦，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，未來開發將儘量維持原地形地貌，整地以考量區內計畫道路與聯外道路高程銜接與區內排水，將配合基地內道路高程設計，大致上配合周邊地形，以減輕因基地開發對周邊環境所帶來的衝擊。

二、土方計算

整地之原則以配合未來排水斷面高程，即以基地西側為最低點，依道路高程漸次以0.1%向基地東側升高，由於基地地形平坦且略高於外側路面，故進行整地工程時主要先行填築道路及公共設施為主，填方量約2750立方公尺，土方來源將由建築基地開挖地下室範圍提供，構築道路及公共設施階段以土方挖填平衡為原則。建築開發階段地下室開挖土方，則規劃由基地運至棄土場處理

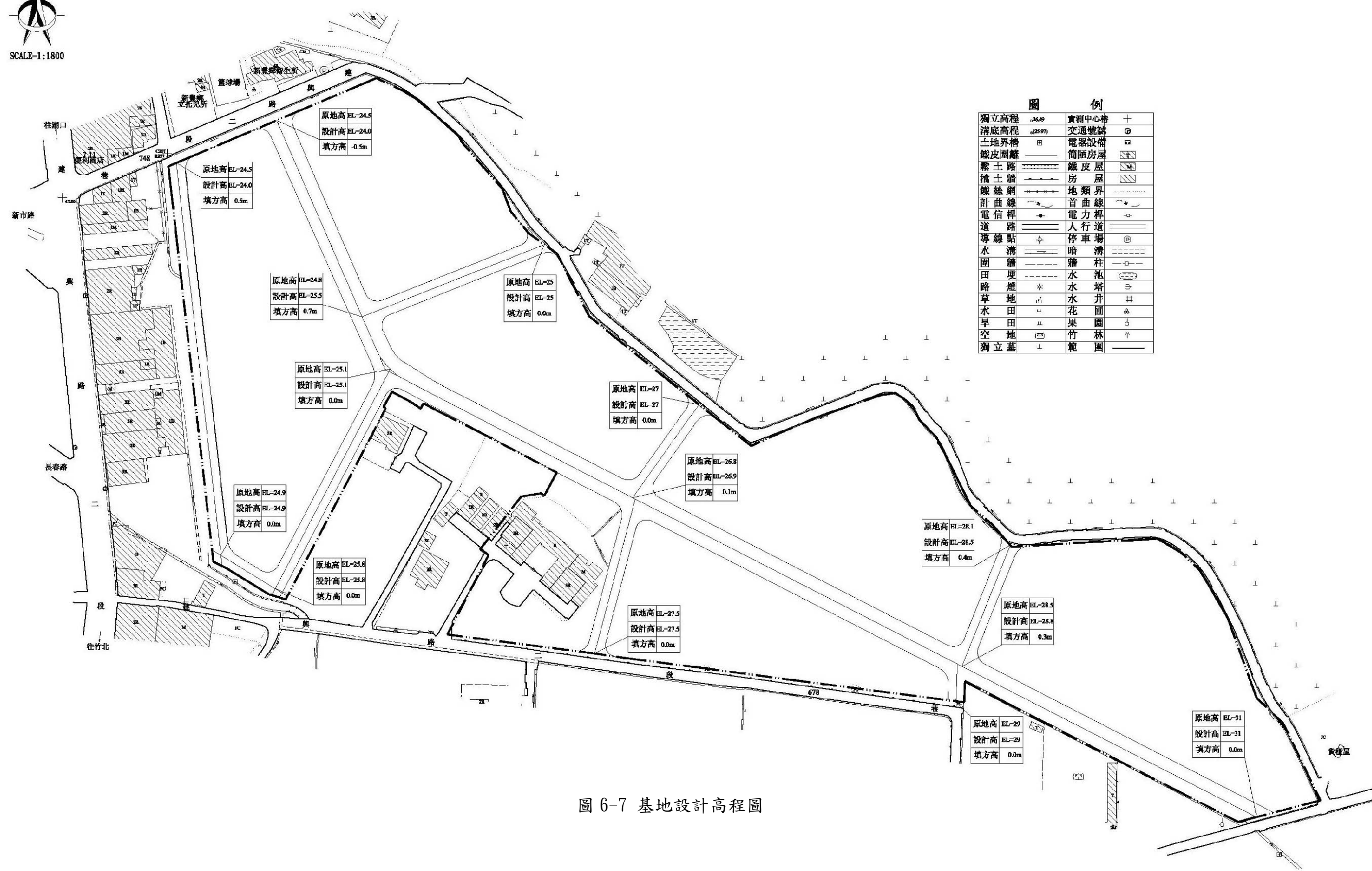


圖 例

獨立高程	實測中心樁	+
消底高程	交通號誌	⓪
土地界樁	電器設備	Ⓜ
鐵皮圍籬	簡陋房屋	Ⓜ
鬆土路	鐵皮屋	Ⓜ
擋土牆	房屋	Ⓜ
鐵絲網	地類界	Ⓜ
計畫線	首曲線	Ⓜ
電信桿	電力桿	Ⓜ
道路	人行道	Ⓜ
導線點	停車場	Ⓜ
水溝	暗溝	Ⓜ
圍牆	牆柱	Ⓜ
田埂	水池	Ⓜ
路燈	水塔	Ⓜ
草地	水井	Ⓜ
水田	花園	Ⓜ
旱田	果園	Ⓜ
空地	竹林	Ⓜ
獨立基	範圍	Ⓜ

圖 6-7 基地設計高程圖

玖、排水計畫

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。

一、排水方案規劃原則

為達合理保護標準，採用頻率25年時之暴雨均能安全排出為設計標準；另為顧及現有下游水路排放與承容能力，須於區內設置滯洪沉砂池，根據【水土保持技術規範】第八十三條規定採用25年重現期距之降雨強度為設計標準，另符合內政部【都市計畫農業區變更使用審議規範】第二十二條之規定，滯洪沉砂池入流量需採用100年重現期距之降雨強度作設計之。將本基地依地形特性區分為一大集水區，再依區內建築物或構造物之配置細分成七個集水分區。

二、水文分析

(一) 暴雨頻率之選定

雨水排水之設計量係依據暴雨頻率之選定，依內政部【都市計畫農業區變更使用審議規範】社區重劃開發計畫之規定：應以二十五年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和，不得超出開發前之逕流量總和計算之，故區內排水系統採頻率 25 年發生一次之暴雨強度設計之。並以水土保持技術規範分析之新竹縣地區降雨強度公式，作為計算區內降雨逕流量之依據。

(二) 雨量站之選擇

本基地位於新竹縣新豐鄉，有關氣候的分析資料以中央氣象局於鄰近本開發區所設立之湖口測站所測得之氣象資料為主。

(三) 降雨強度推估

依據水土保持技術規範第十六條，降雨強度之推估係參照無因次降雨強度公式推估，其公式如下：

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

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

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

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

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

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

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

式中，T：重現期距(年)

t：降雨延時(分)

I_t^T ：重現期距 T 年，降雨延時 t 分鐘之降雨強度(公厘/小時)

I_{60}^{25} ：重現期距 25 年，降雨延時 60 分鐘之降雨強度(公厘/小時)

P：年平均降雨量(公厘)

A、B、C、G、H：係數。

本基地位於新竹地區，故引用鄰近基地之中央氣象局湖口測站，於水保持技術規範中可查得基地無因次降雨強度，各項係數如表 6-6 所示：

表6-6 降雨強度各項無因次係數表

參數	P值	A係數	B係數	C係數	G係數	H係數
參數值	1643.6	26.4544	55	0.6743	0.5438	0.3099

依上述各項參數可推得基地 25 年、50 年及 100 年頻率之降雨強度：

$$I_{25} = \frac{2160.09}{(t_c + 55)^{0.6743}} \dots\dots\dots 25 \text{ 年降雨強度}$$

$$I_{50} = \frac{2366.34}{(t_c + 55)^{0.6743}} \dots\dots\dots 50 \text{ 年降雨強度}$$

$$I_{100} = \frac{2572.59}{(t_c + 55)^{0.6743}} \dots\dots\dots 100 \text{ 年降雨強度}$$

t_c ：集流時間(min)

依據水土保持技術規範集流時間 (t_c) 以下列公式計算：

$$t_c = t_1 + t_2 \quad t_1 = \ell / v \quad t_2 = L / W$$

式中， t_c ：集流時間 (min)

t_1 ：流入時間(雨水經地表面由集水區邊界流至河道所需時間)。

t_2 ：地表水流經人工渠道之流下時間(雨水流經渠道由上游至下游所需時間)。

ℓ ：坡面長度(m)。

v ：漫地流流速(一般採用 0.3~0.6m/s)。

L ：渠道長度(m)。

W ：渠道流速(m/s)。

本基地逕流由地表漫流進入渠道之最大坡長 10m，本案地勢較緩漫地流流速取 0.3(m/sec)，而渠道流長約 300m，高程差約 5m，而流速計算採用 Rziha 公式計算如下：

$$W=20(H/L)^{0.6}=20(5/300)^{0.6}=1.71 \text{ (m/sec)}$$

式中

H=溪流縱段高程差(m)

L=溪流長度(km)

$$t_1=10/0.3=33.33\text{sec}=0.56\text{min}$$

$$t_2=300/1.71=175.44 \text{ sec}=2.92\text{min}$$

$$t_c=t_1+t_2=3.48\text{min}$$

由以上可得

$$I_{25}=138.99 \text{ mm/hr} \dots\dots\dots 25 \text{ 年頻率}$$

$$I_{50}=152.26 \text{ mm/hr} \dots\dots\dots 50 \text{ 年頻率}$$

$$I_{100}=165.53 \text{ mm/hr} \dots\dots\dots 100 \text{ 年頻率}$$

(四) 逕流量之估計

1. 採用合理化公式

$$Q_p=1/360 \times CIA$$

Q_p =設計流量(cms)

C=逕流係數

I=降雨率(mm/hr)

A=集水面積(ha)

2. 逕流係數之選定

影響逕流係數之因素頗多，諸如降雨量、降雨歷時、地表狀況、地面坡度、漫流距離、地質、地下水位及地上建物等各種自然或人為之條件均為主要因素。

一般逕流係數與各種地形或河川之逕流係數C採用數值如表6-7所示。

表6-7 逕流係數與地形之關係

集水區狀況	陡峻山地	山嶺區	丘陵地或森林地	平坦耕地	非農業用地
無開發整地區之逕流係數	0.75 § 0.90	0.70 § 0.80	0.50 § 0.75	0.45 § 0.60	0.75 § 0.95
開發整地區整地後之逕流係數：	0.95	0.90	0.90	0.85	0.95 § 1.00

註：本基地範圍內之地表被覆、地形及地貌，開發前現況多為雜草林及水田，故逕流係數開發前採用0.6，而開發中採用逕流係數 1.0，開發後為住宅社區逕流係數採用0.85。

3. 逕流量之估計

將求得之逕流係數、降雨強度及集水面積依據合理化公式計算，開發後基地內各集水區之面積、降雨強度與逕流量之結果如下 6-8 所示：

表6-8 開發前後集水區逕流量估算表

集水區	面積 (ha)	I_{25} (mm/hr)	I_{50} (mm/hr)	I_{100} (mm/hr)	Q_{25} (開發前) (cms)	Q_{25} (開發後) (cms)	Q_{50} (開發中) (cms)	Q_{100} (開發後) (cms)
基地全區	7.5278	138.99	152.26	165.53	1.744	2.470	3.184	2.942

註：集水區逕流係數開發前取 0.6，開發中取 1.0，開發後取 0.85。

三、滯洪沉砂池容量計算

本區流域於社區重劃開發後，因區內逕流係數變化，造成區內逕流排出量增加。為調節因開發行為所造成之逕流增加量，避免超過下游排水路負荷，擇定於基地西北側設置永久性滯洪及沉砂設施，根據都市計畫農業區變更使用審議規範第二十二條規定，滯洪沉砂池設計採用 100 年暴雨頻率標準，本案基地內因雨水形成之地表逕流經排水系統匯集後流至滯洪沉砂池。本案滯洪沉砂池容量計算方式如下：

(一) 滯洪設施

基地集水區，面積共計 7.5278ha，基地內地表逕流將以排水溝收集後引至區內滯洪沉砂池，再由滯洪沉砂池排入聯外排水，配

合地形與用地規劃，本案擬興建滯洪沉砂池乙座，地點選定於基地西北側，即本案高程最低處，俾使區內逕流採重力流皆順利流入滯洪沉砂池。滯洪沉砂池之體積分別以集水區之逕流計算。其位置見圖 6-9 水土保持設施配置圖，有關滯洪沉砂池設計容量與規劃如下述計算：

(二) 基期計算

由上述計算，可得知的 t_c 為 3.48(min)，其計算可由下式求得：

$$t_p = \sqrt{t_c} + 0.6t_c, \quad t'_b = 2.67t_p$$

$$t_p = (3.48/60)^{1/2} + 0.6 \times (3.48/60) = 0.276$$

$$t'_b = 0.276 \times 2.67 = 0.737(\text{hr}), \text{ 故基期依規定取 1 小時。}$$

(三) 滯洪池放流口出流量限制(開發前 Q_{25})

依據水土保持技術規範第 95 條規定，開發後之出流洪峰流量至少應小於入流洪峰流量(Q_{100})百分之八十，並不得大於開發前(Q_{25})之洪峰流量。故集水區滯洪沉砂池出流量限制如下：

$$\text{開發前總逕流量 } Q_{25} = 1.744 \text{ cms}$$

$$Q_{100} \times 0.8 = 2.942 \times 0.8 = 2.354$$

故永久性滯洪池出流量需小於 1.744 cms

(四) 排放孔規劃

滯洪沉砂池一矩形排放孔流量以下列公式計算：

$$Q = CWD \sqrt{(2g(H - D/2))}$$

式中 Q ：放流量(cms)

C ：放流常數取 0.6 (一般為 0.5~0.6)

W ：排放孔寬度(m)

H ：池頂至池底距離(m)

D ：排放孔高度(m)

依據上述公式以試誤法可求得：

假設池高 1.2m，排放孔採 0.8m(寬)×0.95m(高)之矩形口

$$Q=0.6 \times 0.8 \times 0.95 \times (2 \times 9.806 \times (1.2 - 0.475))^{0.5}$$

$$=1.719(\text{cms}) < Q_{25}=1.744(\text{cms}) \quad \text{OK.}$$

(五) 滯洪池容量計算

依據水土保持技術規範第 96 條之規定，永久性滯洪沉砂池之大小可由下列公式計算得：

$$V_{s2} = \frac{t_b'(Q_3 - Q_1)}{2} \times 3600$$

其中 V_{s2} ：永久滯洪量(m^3)

Q_3 ：開發後之洪峰流量 (cms)

Q_1 ：開發前之洪峰流量 (cms)

t_b' ：基期 (hr) 應大於 1(hr)

基地集水區滯洪量計算

$Q_3=2.942$ (cms) (集水區開發後 Q_{100})

$Q_1=1.719$ (cms) (滯洪沉砂池放流量)

$V_{s2} = 1 \times (2.942 - 1.719) \times 3600 / 2 = 2201.4$ (m^3)

永久性滯洪池滯洪量為 $V_{sd} = 1.1V_s$

$V_{sd} = 1.1 \times 2201.4 = 2421.5$ (m^3)

故滯洪沉砂池所需之最小滯洪量為 2421.5(m^3)

滯洪沉砂池將設置於基地西北側地勢最低處，其面積為 3633.92m^2 ，池牆採懸臂式，池深 1.2m，其設計滯洪容量為 $3633.92 \text{ m}^2 \times 1.2\text{m} = 4360.70 \text{ m}^3 > 2421.5\text{m}^3 \dots\dots\dots (\text{OK})$ 。

(六) 沉砂設施

依據水土保持技術規範第 92 條及第 93 條，沉砂池之容量應為預估泥砂生產量之一點五倍以上。泥砂生產量應考量集水區降雨、地形、面積、地質、開發程度、覆蓋情形，予以估算。由於基地地勢平坦，未來為建築使用，故其泥砂生產量採每公頃 30 m^3 ，其估算值如表 6-9。永久性沉砂池容量為泥砂生產量之 1.5 倍。其有關規定如下：

1. 設計永久性沉砂池時，其泥砂生產量採用通用土壤流失公式估算值。但不得小於每公頃三十立方公尺。
2. 設計永久性沉砂池時，應每年至少清除一次。

表6-9 永久性泥砂生產量及沉砂池規劃容量表

集水面積 (ha)	開發後年泥砂生 產量 (m^3)	永久性沉砂池最小 容量(m^3)
7.5278	30.0	338.75

而該沉砂池清淤除砂工作可採人工形式，訂立於每年防汛期之前做定期除砂清淤等養護工作，以確保其功能及安全性；詳細各沉砂及滯洪池之面積及構築高度如下表 6-10 所示：

表6-10 永久性滯洪沉砂池容量表

滯洪池	滯洪池面積 (m^2)	3633.92
	所需最小滯洪量 (m^3)	2421.5
	滯洪高度 (m)	1.2
	設計滯洪池容量 (m^3)	4360.70
沉砂池	沉砂池面積 (m^2)	3633.92
	所需最小沉砂量 (m^3)	338.75
	沉砂高度 (m)	0.3
	設計沉砂池容量 (m^3)	1090.18
溢洪口	溢洪高度 (m)	0.2
構築總高度 (m^3)		1.7



圖 例	
獨立高程	26.49
清底高程	25.97
土地界線	
鐵皮圍牆	
鬆土路	
擋土牆	
鐵絲網	
計畫線	
電信桿	
導線點	
水溝	
圍牆	
田埂	
路燈	
草地	
水田	
旱地	
空地	
獨立	
實測中心樁	+
交通號誌	⊙
電器設備	⊞
簡陋房屋	⊞
鐵皮屋	⊞
房屋	⊞
地類界線	—
首曲線	—
電力桿	—
人行道	—
停車場	⊞
暗溝	—
溝柱	—
水池	⊞
水塔	⊞
水井	⊞
花園	⊞
果園	⊞
竹林	⊞
範圍	—

圖例：—— 範圍線 ——— 排水溝 ⊞ 集水井
 ⊞ 滯洪沉砂池 < • 水流方向

圖 6-9 水土保持設施配置

簽證項目：整地排水計畫

技師執業圖記及簽名：

李樹遠



第七章 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。

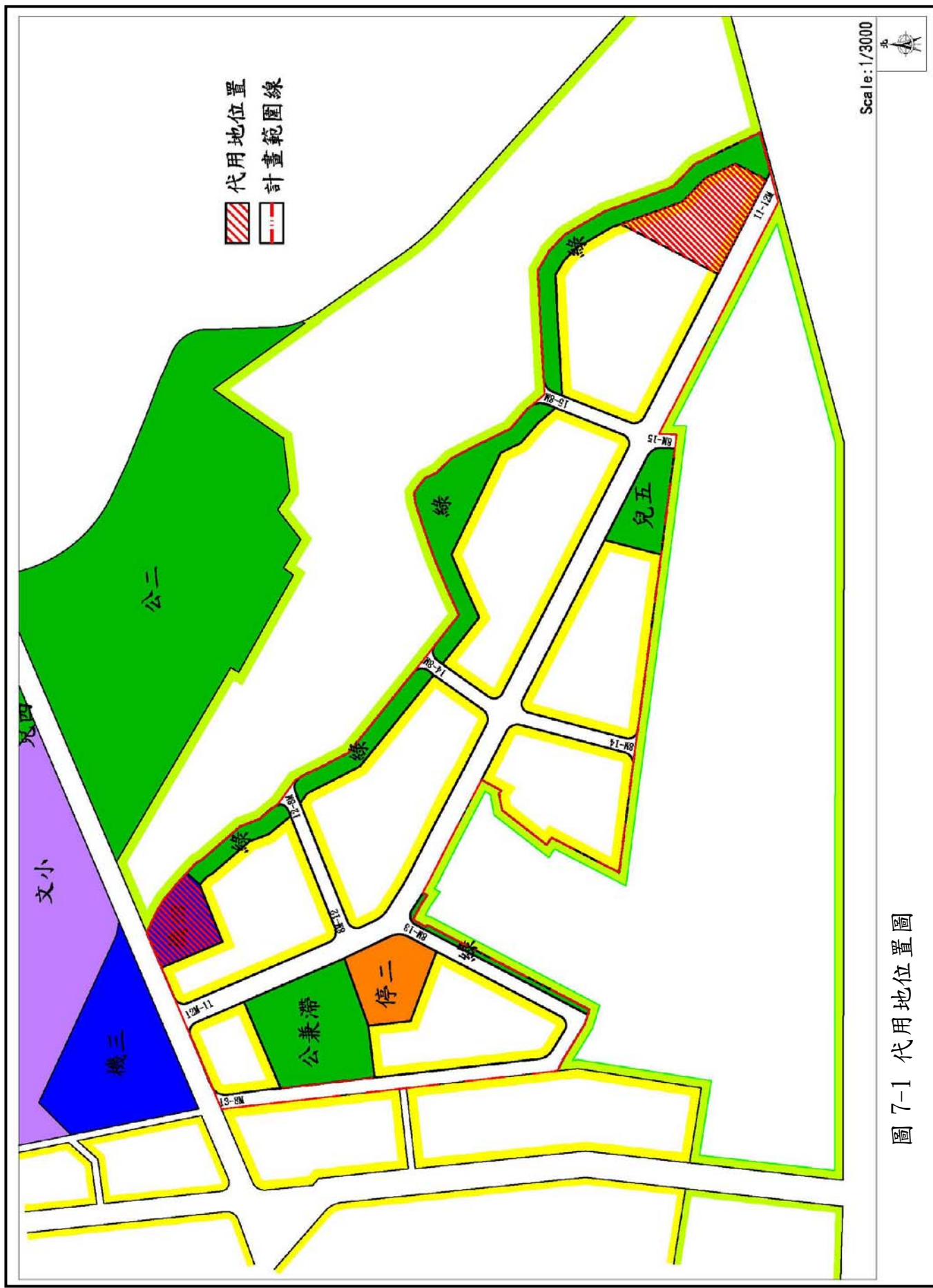


圖 7-1 代用地位置圖

參、經費來源及進度

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%

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

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

（二）費用平均負擔比率：11.92%

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

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

表7-1 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7-2 本計畫實施進度及經費預估表

項目	面積 (m ²)	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、自辦市地重劃(含公共設施興辦、都市計畫作業費用)	7.4876		✓			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。

第八章 其他應加表明事項

壹、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。

貳、農業用地變更使用檢討

本計畫依照農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點，分別就農業用地之使用現況、變更前後之使用分區、對鄰近農業生產環境的影響、對聯外農路通行的影響等進行檢討。

(一) 擬申請變更之農業用地之使用現況。

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。

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%。另有部分既有民宅及灌溝渠等設施，詳如圖 8-1 土地使用現況示意圖。

計畫位置非屬山坡地公告範圍（新竹縣政府民國 101 年 8 月 29 日府農保字第 1010113988 號函，詳附件二），基地地勢由東南向西北傾斜，依坡度分級計算，範圍坡度丘塊坡級皆為三級坡以下，基地平均坡度分析如圖 8-2 計畫區坡度分析示意圖。

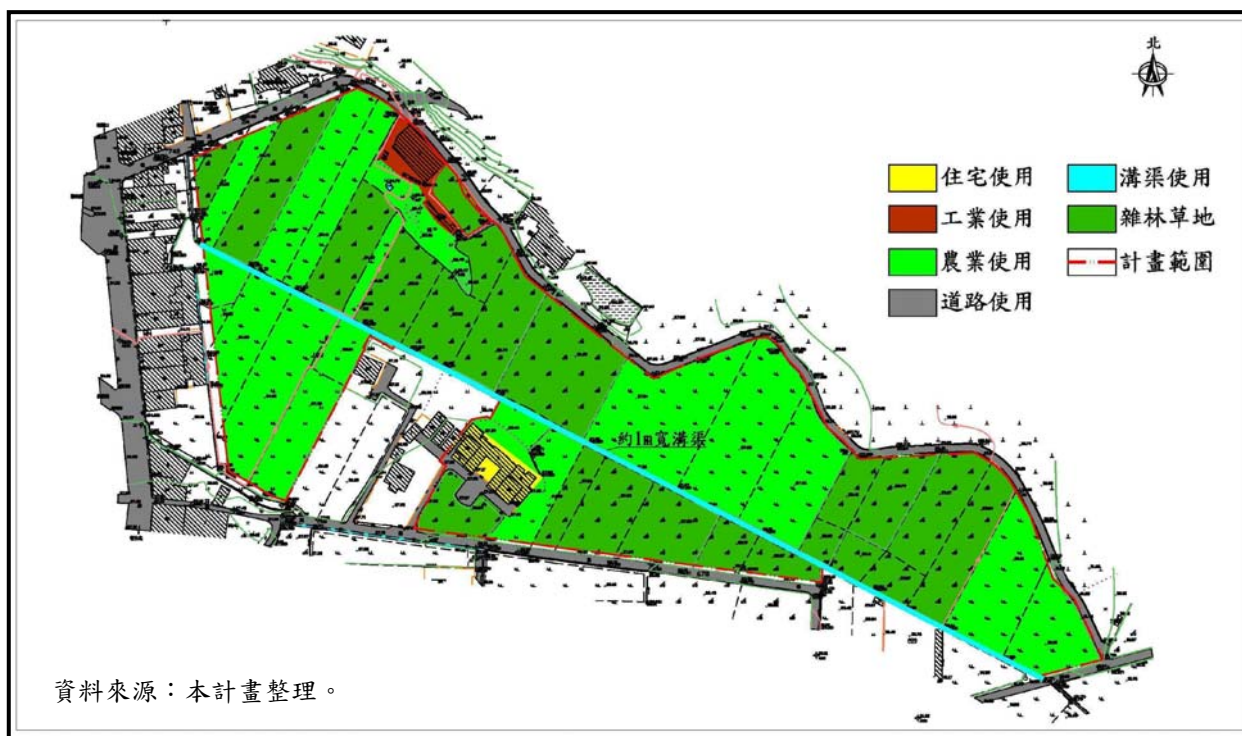


圖 8-1 計畫區土地使用現況示意圖

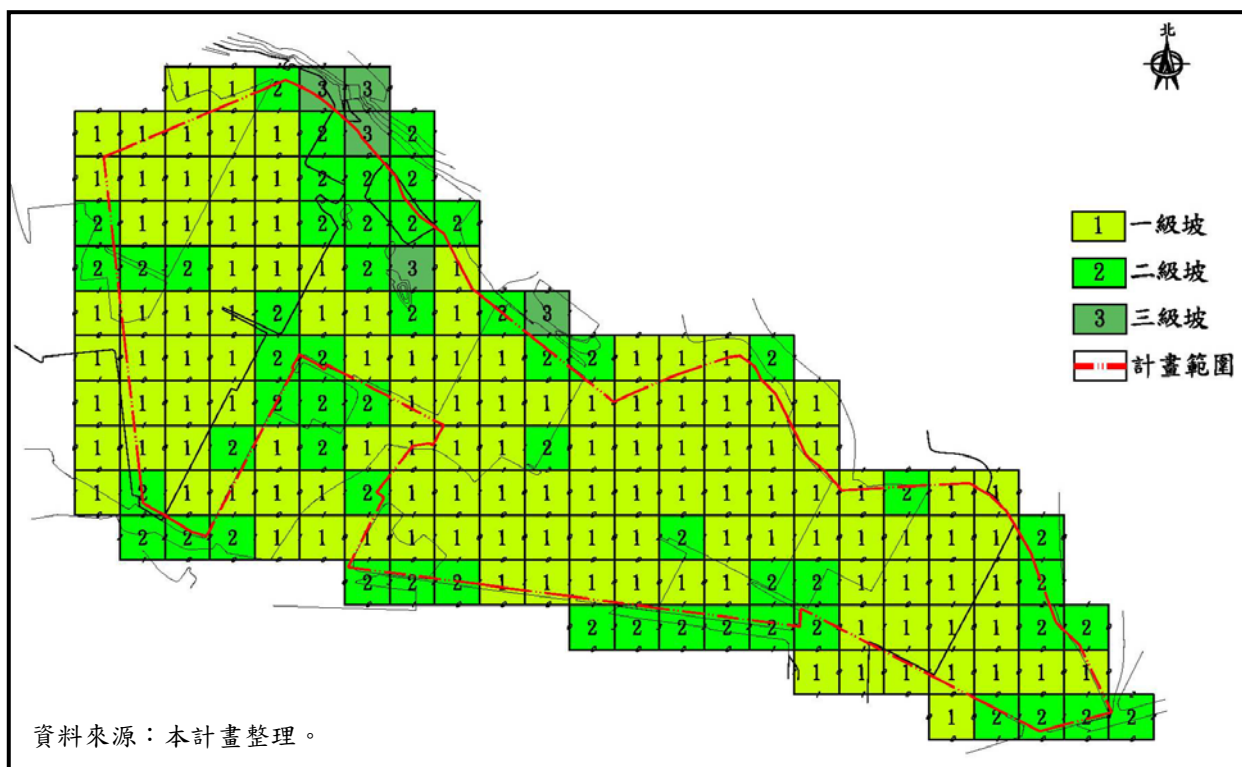


圖 8-2 計畫區坡度分析示意圖

(二) 變更使用前後之使用分區、編定類別、面積

計畫區位於新豐(新庄子地區)都市計畫區內農業區，依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之相關規定，變更為住宅區及機關用地、公園兼滯洪池用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、綠地及道路用地等，變更前後使用分區如下表。

表8-1 變更前後土地使用分區表

原計畫		新計畫	
使用分區	面積	使用分區	面積
農業區	7.4876 公頃	住宅區	4.7313 公頃
		機關用地	0.1357 公頃
		公園兼滯洪池用地	0.3730 公頃
		兒童遊樂場用地	0.1373 公頃
		停車場用地	0.1852 公頃
		綠地	0.7223 公頃
		道路用地	1.2029 公頃
合計	7.4876 公頃	合計	7.4876 公頃

(三) 鄰近灌、排水系統與農業設施位置及是否使用具有農業灌溉功能之系統作為廢污水排放使用。

1. 鄰近灌、排水系統與農業設施位置

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。

2. 無使用具有農業灌溉功能系統作為廢污水排放使用

基地排水方式採用雨污分流之排水系統，社區內各戶產生之污水可藉由每戶設置預鑄式污水處理設施處理住宅區內之第一級污水，處理後之污水匯流至計畫道路建興路之污水幹管，統一於新豐鄉之污水處理廠處理。惟整體污水處理系統未建置之前，基地未來申請建照時仍應依建築技術規則規定，個別設置污水處理設施，無使用具有農業灌溉功能系統作為廢污水排放使用。

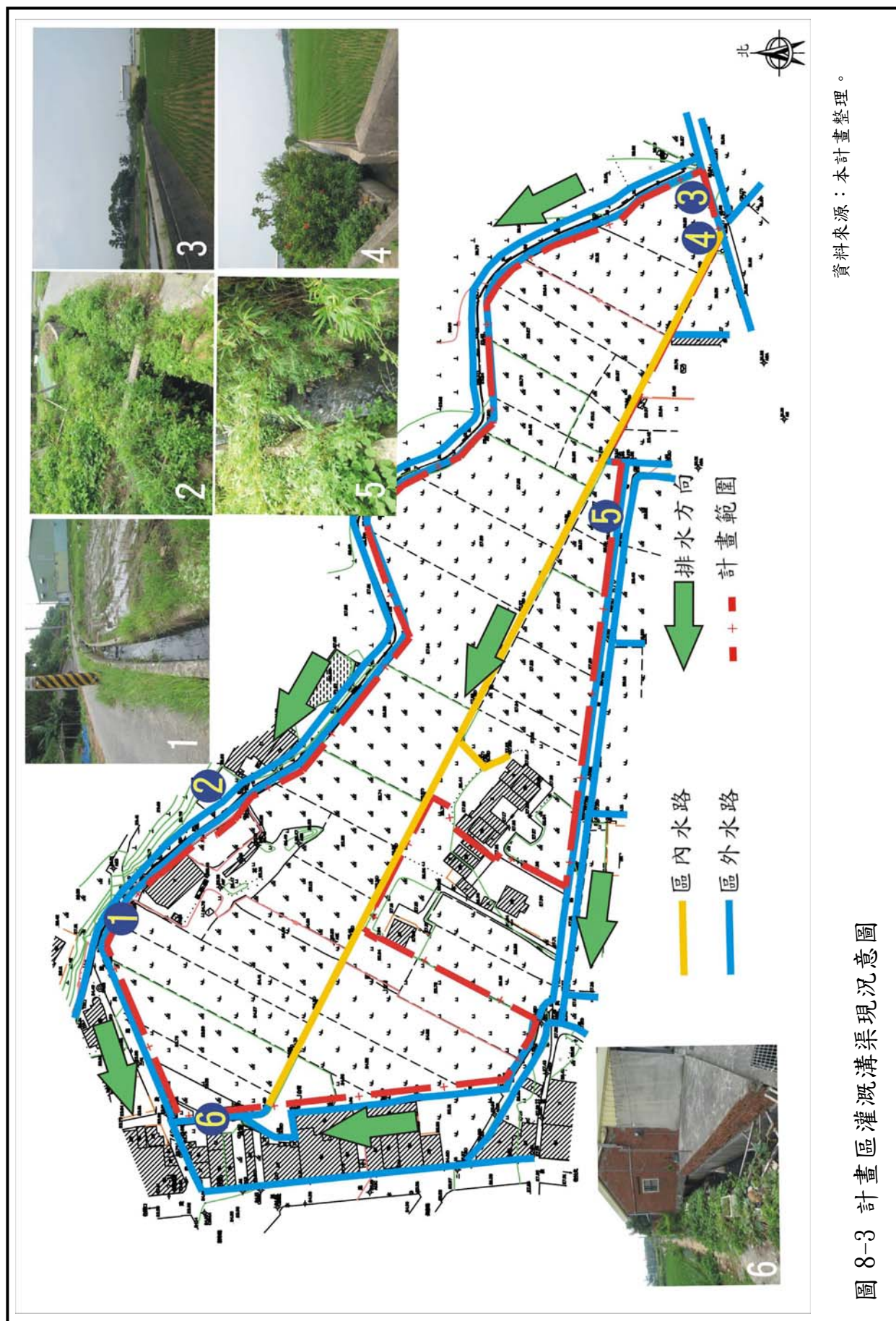


圖 8-3 計畫區灌溉溝渠現況示意圖

（四）變更後土地使用之興建設施配置。

申請變更核准後，基地將以市地重劃方式開發，並依細部計畫內容，興建道路、公園兼滯洪池、兒童遊樂場、停車場等相關必要公共設施，土地使用計畫詳如圖 6-2 所示。

依據都市計畫農業區變更審議規範，變更後之住宅區興建，必須符合規定：

1. 依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，其原始地形在坵塊圖上之平均坡度達百分之十五以上者，除本規範另有規定外，其建蔽率不得超過百分之四十，平均容積率不得超過百分之一百；其餘建築基地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。但所提供之公共設施及公用設備用地及代用地超過本規範所定最低比例者，得酌予提高其平均容積率；其提高部分不得超過上述所訂平均容積率上限之百分之二十。未來住宅區開發不再適用實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。
2. 變更使用範圍內除每一住宅單元（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。
4. 可供建築基地應就地質承載安全無虞之地區儘量集中配置，並使基地法定空地儘量集中留設並與開放空間相聯貫，以發揮最大保育、休憩與防災功能。

（五）隔離綠帶或設施設置之規劃

本案係依「都市計畫農業區變更審議作業規範」辦理變更，並變更為住宅區使用，依規定比照一般農業區週邊地區需已留設 10 公尺隔離綠帶，隔離設施包括綠地、道路及退縮建築等詳如圖 8-4。

1. 10M 隔離綠帶

計畫區東側以 10m 寬之綠地做為隔離設施。

2. 隔離設施-12M 道路

區內部分與農業區相鄰者，以 12M 計畫道路為隔離設施。

3. 隔離設施-退縮

計畫區西側部分與農業區及即有建物相鄰者，以退縮建築做為隔離設施。

4. 隔離設施-8M 道路、綠地

計畫區鄰近停車場二部分則規劃 8M 計畫道路及劃設綠地做為隔離設施。

5. 隔離設施-8M 道路、退縮

計畫區鄰近原住宅區部分，規劃 8M 計畫道路並配合退縮建築做為隔離設施。

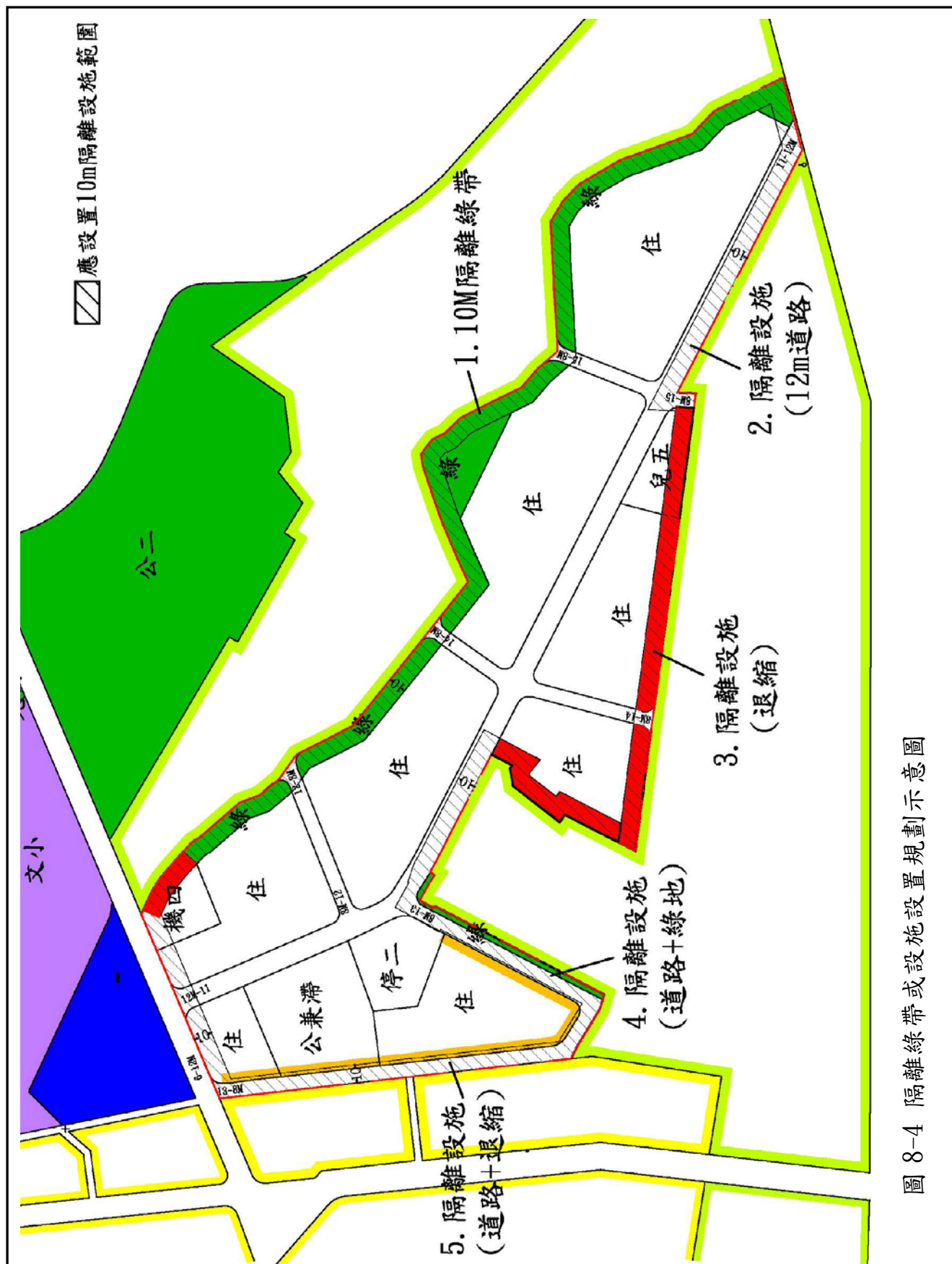


圖 8-4 隔離綠帶或設施設置規劃示意圖

（六）該農業用地變更使用對鄰近農業生產環境之影響

1. 新豐鄉整體農業發展環境

本基地現有農業作物為水稻，面積約 3.6650 公頃，年產量約 20.47 公噸，佔新豐鄉水稻產量約 0.05%，影響較輕微。

2. 周邊農業生產環境之影響

依新竹縣農業資源空間區位發展適宜性分析結果可知，本案基地位置非屬作物適宜區，且週邊聚落較為密集，目前並有大型公園及聯外道路之開闢，未來適合提供為住宅發展區域，以補充新庄子地區都市發展用地之不足。

基地範圍位於新庄子都市計畫區南側，範圍東側以現況道路為界，與未開闢公二公園用地間之農業區現況為基地使用，故無法納入整體規劃。範圍南側部分農地已闢建農舍，經區域範圍之問卷意願調查，新庄子段 1176、1178、1179、1180、1181、1181-1、1182-6、1182-7 地號所有權人無參與變更之意願，為避免造成農地範圍零星破碎，並保有該範圍與南側農業使用空間，本次變更範圍已在不影響整體農業使用情形下劃定變更範圍。

3. 變更後水路規劃

本計畫區內有一條灌溉溝渠至東南流向西北，未來保留其功能，規劃沿計畫道路 12m-1 留設，穿越停二及公園兼滯洪池用地後排入原溝渠，不影響周邊農業灌溉。



圖 8-5 變更前後水路示意圖

(七) 聯外道路規劃與寬度及對農路通行之影響

基地主要聯外道路為建興路，往北可至桃園新屋鄉，往南可至山崎地區及新豐火車站。

基地周邊農路系統為北側及東側直接連接建興路二段 748 巷，寬度為 5 公尺，可往南銜接另一農路轉入西側可銜接至建興路二段。另南側連接建興路二段 678 巷，寬度為 6 公尺，同樣可銜接至建興路二段。由於非位於本計畫範圍，本計畫無改變其使用現況，將不影響原有道路使用狀況。

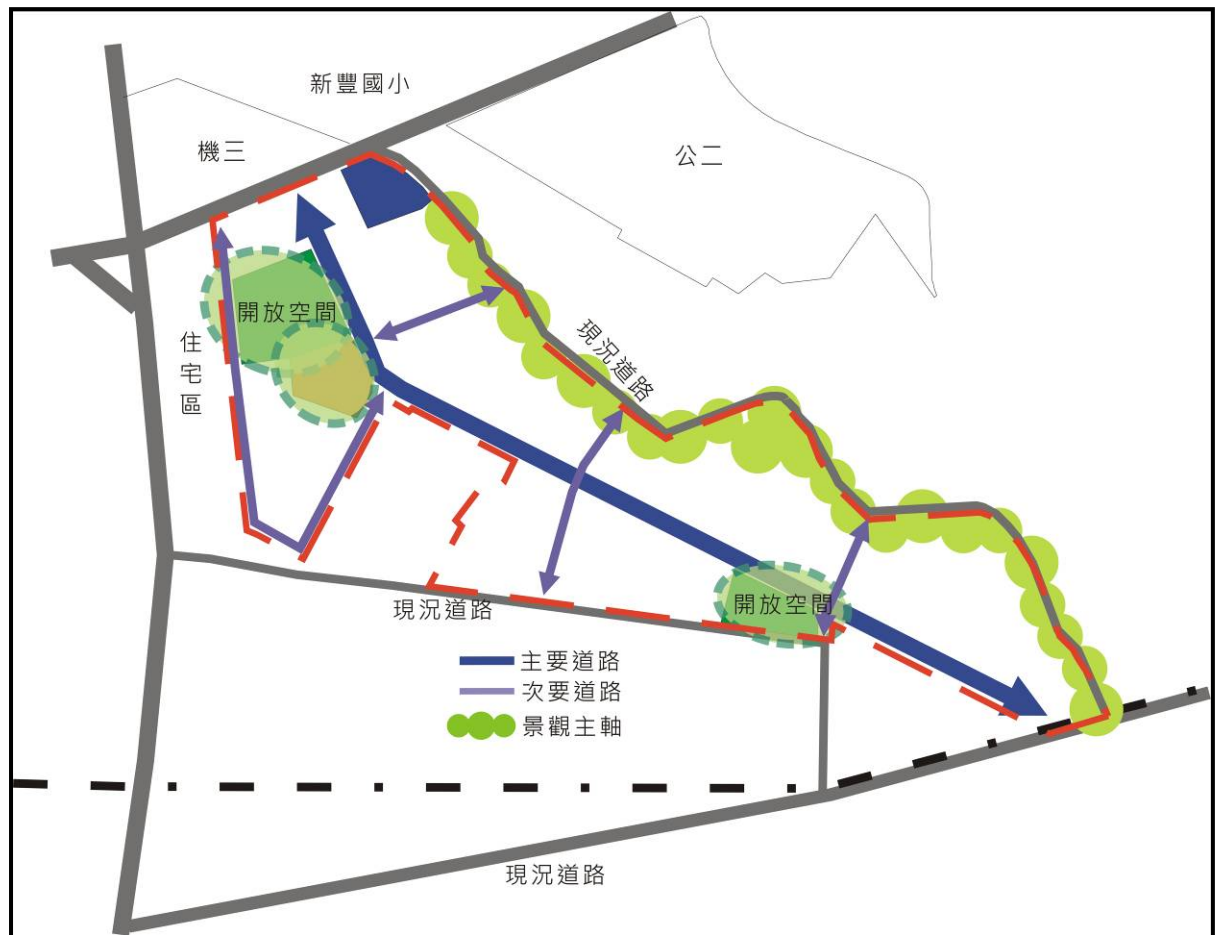


圖 8-6 變更後道路系統示意圖

(八) 降低或減輕對農業生產環境影響之因應設施

1. 維持既有灌溉水路之功能

區內溝渠保留其功能，規劃沿計畫道路 12m-1 留設，穿越停二及公園兼滯洪池用地後排入原溝渠，不影響周邊農業灌溉。

2. 綠覆率

基地與周圍及區內空地部分將植栽綠化、停車場鋪面將採透水性材質，以提高基地內降水之滲透面積。

3. 退縮及隔離設施

計畫區依「都市計畫農業區變更審議作業規範」辦理變更為住宅區及公共設施使用，並依其規定留設 10 公尺隔離設施以降低對周邊環境之影響。

4. 整地

未來開發將儘量維持原地形地貌，整地以考量區內計畫道路與區外道路高程銜接與區內排水，將配合基地內道路高程設計，大致上配合周邊地形，以減輕因基地開發對周邊環境所帶來的衝擊。

5. 滯洪設施

區內排水設施依【水土保持技術規範】第八十三條規定採用 25 年重現期距之降雨強度為設計標準，另符合內政部【都市計畫農業區變更使用審議規範】第二十二條之規定，滯洪沉砂池入流量需採用 100 年重現期距之降雨強度作設計之，有降低洪峰流量、延遲洪峰到達時間之功能。

(九) 使用農業用地所提區位、面積之必要性、合理性及無可替代性。

1. 必要性

- (1) 區位必要性-地區域產業人口增加，變更為住宅區滿足居住需求

以新豐鄉因各項產業園區開發，90 年及 95 年底工業企業單位數及工商業從業員工人數分析來看，工業企業單位數成長率為 38.54%，工商業從業員工人數成長率為 26.17%，顯示新豐鄉產業就業人口有大幅的成長。而街區住宅供給不足，本案位於主要街區旁，為避免就業人口居住需求蛙躍漫延至非都市土地區域零星開發，造成交通公共設施及環境更大負擔，本案所在區位有其變更需要。

(2) 面積必要性-變更面積符合農業區變更審議規範之規定

本案面積 7.4876 公頃，符合都市計畫農業區變更審議規範規定（變更面積達 5 公頃以上），有利於整體規劃發展，避免零星開發。

2. 合理性

(1) 區位合理性-配合周邊環境改變，提供優質住宅發展環境

隨著經濟發展及產業結構之改變，都市土地利用適宜性也隨之變化，本計畫區位依新竹縣農業資源空間區位發展適宜性分析結果，係屬既有都市聚落，且地勢平坦之城鄉發展區。透過整體規劃以提供優質住宅發展環境，其申請變更區位相當合理。

(2) 面積合理性-申請變更範圍四至皆有明顯界線

申請變更範圍四至皆有明顯界線，計畫區北側以計畫道路為界，南側除部分農地已闢建農舍，所有權人無參與變更之意願外主要以現況道路為界、東側以現況道路為界，與未開闢公二公園用地間之農業區因現況為墓地使用，故無法納入整體規劃、西側則緊鄰住宅區，故申請變更範圍面積具完整性及合理性。



圖 8-7 周邊使用情形示意

3. 無可替代性

(1) 區位無可替代性-相關建設之開闢，鄉街重心往東南側發展

近年來相關建設之規劃開闢，如公園用地(公二)及東側聯外道，主要公共設施集中本區域，鄉街區重心明顯往東南側發展。

以新豐鄉新庄子地區外圍農業區而言，區內僅有本區域最接近既有街區，鄰近市場、學校、公共設施等居住環境必要設施，適合都市發展，未來申請基地開發後將可減少與周邊地區生活機能之差距，調整都市計畫區空間發展結構。



圖 8-8 鄰近地區相關建設位置示意圖

(2) 面積無可替代性-申請範圍取得全體私有土地所有權人同意

變更範圍已取得全數所有權人之同意，無政府區段徵收開發遭地主反對抗爭之疑慮，且規模可符合法令規範，故其申請變更範圍且有無可替代性。

(十) 興辦事業使用水資源對農業生產環境之影響

本案將以市地重劃方式辦理住宅區開發，將接管使用自來水供應系統，其水資源運用與原有農業使用係屬不同供應系統，用水量亦較原農業灌溉使用量為低，不致影響既有農業生產環境。

參、社區經營管理計畫

為提昇當地居民優良之居住生活環境品質，擬透過社區居民自組社區管理委員會，以管理社區日常生活相關事宜為主要目的，將其執行策略說明如下

一、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：

1. 充裕各該社區發展經費。
2. 促進住戶主動參與及認同。
3. 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。

二、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」。

三、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，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) 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。

四、社區管理維護基金提撥及支用計畫

本計畫未來將由當地居民自組社區住戶管理委員會，管理委員會之成員將由居民自相選任，申請人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為每年每平方公尺提撥三百元，將其維護基金經費及其孳息，專款專用以有效增進公共設施之使用年限與效能。

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，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。其支用範圍如下：

- (一) 公共及公用設施管理及維護。
- (二) 社區指標，街道傢俱，公共景觀及植栽。
- (三) 公用水塔、水池及輸水管線。
- (四) 社區內一般廢棄物清除、處理之運輸、貯存之工具及設施。
- (五) 其他維生必要公用水電、電信設備。

五、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。

業務承辦人員	
業務單位主管	