

變更新埔都市計劃（第一次通盤檢討）書

中華民國七十二年八月

新竹縣政府 編製

新竹縣變更都市計畫審查摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更新埔都市計畫(第一次通盤檢討)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條	
變更都市計畫機構	新竹縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案公開展覽起訖日期	公告：自民國68年3月15日起至民國68年4月14日止刊登台灣新生報(68.3.15新埔建字第一二五〇〇號)	
	公開展覽：自民國70年12月7日起至民國71年1月6日止刊登台灣新生報(70.12.2府建都字第九一五九七號)	
	公開說明會：(70年12月26日在新埔鎮公所二樓會議室舉辦)	
人民團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鄉(鎮)級	新埔鎮都市計畫委員會70年10月3日第一屆第三次會審查通過
	縣(市)級	新竹縣都市計畫委員會72年1月10日第四十四次會審查通過
	省級	台灣省都市計畫委員會72年6月29日第237次會審查通過

變更新埔都市計畫(第一次通盤檢討)書

目 錄

前 言

第一章 現有都市計畫概要

- 一、計畫範圍及面積
- 二、計畫年期
- 三、計畫人口及密度
- 四、計畫都市性質
- 五、實質計畫

第二章 都市發展現況

- 一、人口
- 二、土地使用
- 三、公共設施
- 四、道路交通

第三章 通盤檢討分析

- 一、計畫年期、計畫人口及密度
- 二、土地使用
- 三、公共設施
- 四、道路系統

第四章 通盤檢討變更內容

- 一、檢討變更原則
- 二、變更內容及理由
- 三、檢討變更結論

表 目 錄

表一	現有都市計畫土地使用面積分配
表二	全鎮歷年人口成長
表三	都市計畫區歷年人口成長
表四	都市計畫區各里人口變遷
表五	全鎮人口戶量變遷
表六	全鎮人口年齡組成變遷
表七	全鎮產業人口結構變遷
表八	都市計畫區土地使用現況面積
表九	道路交通流量
表十	人口預測
表十一	土地使用檢討成果
表十二	公共設施用地面積檢討成果
表十三	道路檢討成果
表十四	現有新埔都市計畫變更說明表
表十五	各變更案用地面積增減表
表十六	通盤檢討前後土地使用面積對照

圖 目 表

圖一	現有新埔都市計畫示意圖
圖二	新埔土地使用現況示意圖
圖三	人口成長預測曲線
圖四	變更新埔都市計畫示意圖

前 言

新埔現有都市計畫於民國六十二年一月二十日公佈實施，迄今已逾十年，隨自然、社會、經濟及實質環境之變遷，現有都市計畫有若干地區已不合目前及未來發展需要，宜予修訂，乃依都市計畫法第二十六條及內政部頒布之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定辦理通盤檢討。

本次通盤檢討工作，係以現有都市計畫為基礎，調查分析發展現況，研析未來發展需求，並參考人民團體意見，進而研訂檢討規劃原則，制定檢討計畫內容，以建立切合實際發展之都市計畫，促進新埔地區之繁榮。

第一章 現有都市計畫概要

一、計畫範圍及面積

以新埔原有市街地為中心，東以霄裡溪為界，西面與南面止於鳳山溪，北臨山坡地，計畫總面積為二六〇·四〇公頃。

二、計畫年期

自民國五十九年至八十三年共計二十五年。

三、計畫人口及密度

參照以往人口成長趨勢，並考慮土地經濟利用及合宜之居住密度預測民國八十三年全鎮人口為五一,〇〇〇人，計畫區人口為一五,〇〇〇人。本計畫劃設住宅區面積計四〇·九公頃，住宅淨密度為每公頃三六七人。

四、計畫都市性質

自足式之農業聚落型。

五、實質計畫

(一)土地使用計畫：

新埔北面依山，其餘三面臨水，東西向較寬，南北向狹窄，故其發展頗受限制，本計畫之範圍即以此天然界線劃定，總面積為二六〇·四公頃；都市化地區以現有市街地向東西兩方拓展，並向南北兩面略作擴充，並依未來發展之實際需要劃定，其外圍作為農業區。

都市化地區因所處之地形特殊，計畫人口雖為一五,〇〇〇人，但為儘量利用現有之設施，故予劃分成一大鄰里單位，其土地使用之計畫分敘如次：

- 1.住宅區：分佈於現有市街地之東西二側，與商業區及其他用地構成一大鄰里單位，住宅區面積四〇·九公頃。
- 2.商業區：就原有商業街予以調整作為市鎮商業中心，面積計四·八公頃。
- 3.工業區：位於本區南面通往芎林之道路兩側，以現有青果加工廠為中心予以擴大，以供應未來工業發展之需，面積計一八·九公頃。
- 4.農業區：都市發展用地之外圍農田劃為農業區，面積計一四六·七四公頃。

(二)公共設施計畫：

- 1.機關：新埔現有鎮公所、分局、郵局、電信局等機關用地四處，分設於中正路之兩側面積計○·九公頃。
- 2.學校：計有國小兩所、國中一所，均以現有學校範圍予以劃定並適當擴大之；另於新星國小東側增設高中一所，面積共計一二·○公頃。
- 3.市場：計有兩處，市一以原有面積劃定，市二除以原有面積劃定外，並向東面擴大之。面積總計○·四公頃。
- 4.公園：位於新埔國中與新星國小之間，面積為一·七六公頃。
- 5.兒童遊戲場：於新埔國小之南側，設兒童遊戲場一處，供兒童日常遊戲使用。面積為○·四一公頃。
- 6.加油站：加油站一處，位於計畫區之西側，面積為○·二公頃。

(三)道路系統計畫：

1.聯外道路：

縣道方面：(1)往關西道路寬度為十五公尺。

(2)往竹北道路寬度為十五公尺。

鄉鎮道方面：(1)往芎林道路寬度為十二公尺。

(2)往楊梅道路寬度為十二公尺。

(3)往竹北道路寬度為十二公尺。

(4)往湖口道路寬度為十公尺。

- 2.市街地道路：設主要道路一條（中正路）寬度為十五公尺，於其兩側各設一條次要道路（和平街、成功街）寬度為八公尺，並適當設置出入道路及人行步道，形成一完整之交通網。

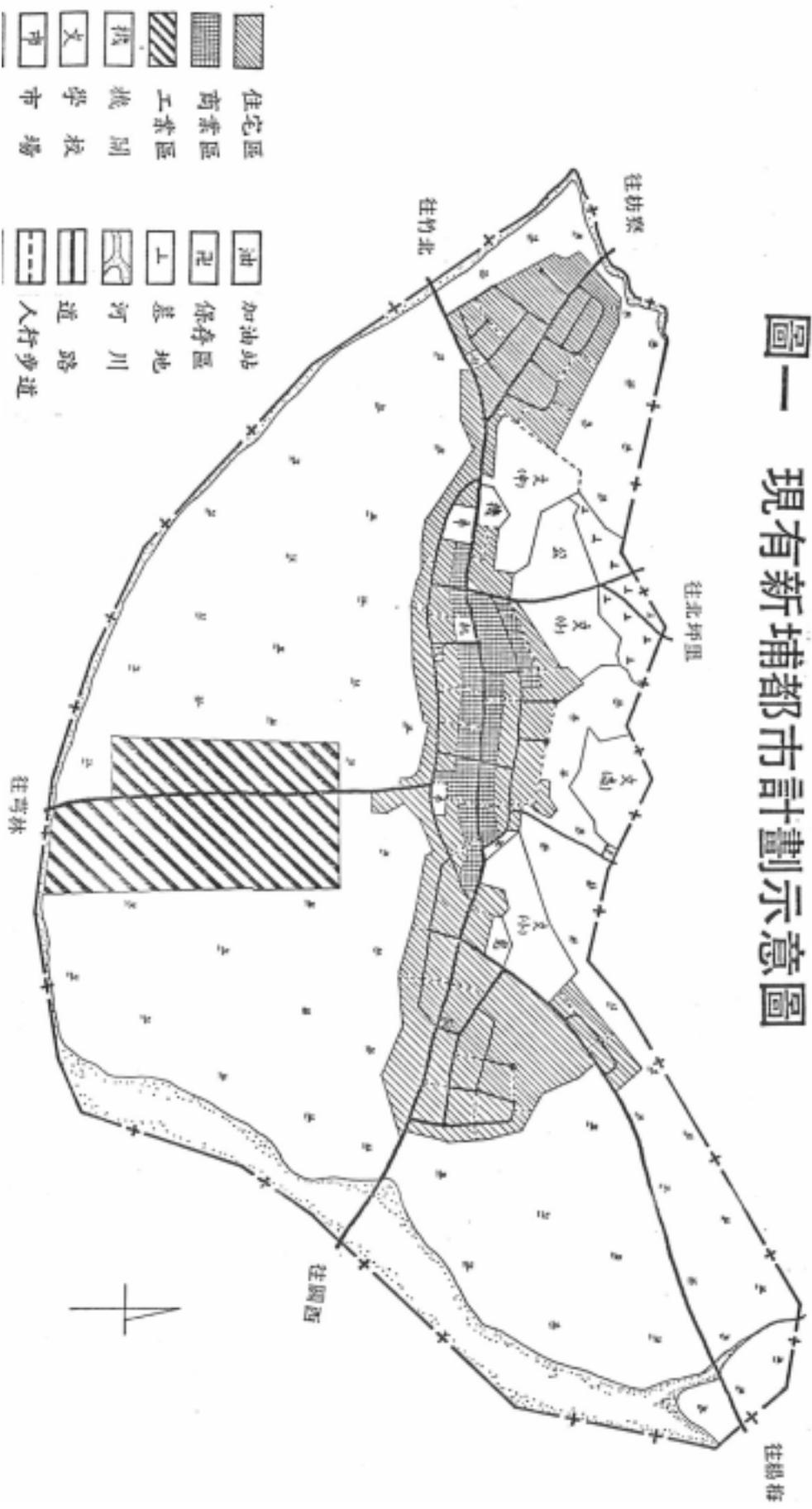
現有都市計畫土地使用分配及計畫示意圖參閱表一及圖一。

表一 現有都市計畫土地使用面積分配

類 別	面積(公頃)	百分比(1)	百分比(2)	備 註
住 宅 區	40.90	15.7	42.5	
商 業 區	4.80	1.8	5.0	
工 業 區	18.90	7.3	19.6	
機 關	0.90	0.3	0.9	
學 校	12.00	4.6	12.5	
市 場	0.40	0.2	0.4	
公 園	1.76	0.7	1.9	原計畫書 2.80 公頃原計
兒童遊戲場	0.41	0.1	0.4	畫書未列
加 油 站	0.20	0.1	0.2	
保 存 區	0.13	0.1	0.1	原計畫書 0.20 公頃
道 路	13.20	5.1	13.7	
墓 地	2.66	1.0	2.8	原計畫書未列
河 川	17.40	6.7	—	
農 業 區	146.74	56.3	—	原計畫書 148.70 公頃
合 計	260.40	100.0	100.0	

註：表中公園、兒童遊戲場、保存區、墓地、農業區等面積係依原計畫圖(比例尺三千分之一)重新計量，與原計畫書所載面積略有不符。表內之確實面積仍以地籍分割之資料為準。

圖一 現有新埔都市計劃示意圖



第二章 都市發展現況

一、人口

(一)人口成長及變遷

新埔鎮人口民國五十年三四,八四五人,至民國六十九年三五,三九四人,二十年間人口僅增加五四九人,成長指數一〇二,自民國六十一年以來,人口逐年減少,呈外流現象。據二十年之統計資料顯示,年平均增加率為〇·一五%,其中自然增加率二·一八%,社會增加率呈負值,為負二·〇三%。(詳如表二)

都市計畫區人口民國五十年九,〇五九人,至民國六十九年一〇,七〇六人,二十年間人口增加一,六四七人,成長指數一一八。年平均增加率〇·八七%,自民國六十二年以來,人口雖有外流現象,但較全鎮緩和;民國六十九年計畫區之人口約佔全鎮人口三〇%(詳見表三)。

計畫區內各里人口最近五年來之變遷情形,以四座里及田新里人口略有成長,而新民里、旱坑里、新埔里及新生里人口則呈外流現象,顯示市鎮中心區發展已達飽和,居住環境不佳,集居地區逐漸往外圍發展。各里人口之變遷情形詳見表四。

表四 都市計畫區各里人口變遷

里名	64~65年 成長率%	65~66年 成長率%	66~67年 成長率%	67~68年 成長率%	68~69年 成長率%	平均
四座里	3.35	-1.20	4.07	3.87	6.24	3.27
新民里	-2.19	-2.14	-4.67	-4.45	-5.26	-3.74
旱坑里	-0.51	-0.26	-2.84	-2.39	2.82	-0.64
新埔里	-0.27	-0.60	-1.99	-1.18	0.40	-0.73
田新里	4.41	7.15	2.58	4.98	4.36	4.70
新生里	0.40	-1.19	-1.54	-7.33	-2.86	-2.50

表二 全鎮歷年人口成長

年份 (民國)	人口數	總增減		自然增減		社會增減	
		人口數	%	人口數	%	人口數	%
50	34,845	487	1.42	1,108	3.22	-621	-1.80
51	35,125	280	0.80	1,027	2.95	-747	-2.15
52	35,541	416	1.18	995	2.83	-579	-1.65
53	36,026	485	1.36	969	2.73	-484	-1.37
54	36,234	208	0.58	909	2.52	-701	-1.94
55	36,386	152	0.42	843	2.33	-691	-1.91
56	36,112	-273	-0.75	699	1.92	-973	-2.67
57	36,270	118	0.33	736	2.04	-618	-1.71
58	36,982	751	2.07	804	2.22	-53	-0.15
59	37,007	25	0.07	762	2.06	-737	-1.99
60	37,181	174	0.47	737	1.99	-563	-1.52
61	37,109	-72	-0.19	700	1.88	-772	-2.07
62	36,481	-628	-1.69	684	1.84	-1,312	-3.53
63	36,307	-174	-0.48	669	1.83	-843	-2.31
64	36,137	-170	-0.47	581	1.60	-751	-2.07
65	36,068	-69	-0.19	804	2.22	-873	-2.41
66	35,893	-175	-0.48	594	1.65	-769	-2.13
67	35,532	-361	-1.01	699	1.95	-1,060	-2.96
68	35,330	-202	-0.57	697	1.96	-899	-2.53
69	35,394	64	0.18	660	1.87	-596	-1.69
平均	—	52	0.15	784	2.18	-732	-2.03

表三 都市計畫區歷年人口成長率

年份 (民國)	人口數	增加數	成長率(%)	佔全鎮人口 比率(%)
50	9,059	38	0.42	26.0
51	9,047	-12	-0.13	25.8
52	9,119	72	0.80	25.7
53	9,392	273	2.99	26.1
54	9,580	188	2.00	26.4
55	9,805	225	2.35	26.9
56	9,805	0	0	27.2
57	9,876	71	0.72	27.2
58	10,281	408	4.13	27.8
59	10,472	191	1.86	28.3
60	10,682	210	2.00	28.7
61	10,799	117	1.10	29.1
62	10,747	-52	-0.48	29.5
63	10,711	-36	-0.33	29.5
64	10,557	-154	-1.44	29.2
65	10,652	95	0.90	29.5
66	10,680	28	0.26	29.8
67	10,628	-52	-0.49	29.9
68	10,570	-58	-0.55	29.9
69	10,706	136	1.29	30.2
平均	—	84	0.87	—

(二)人口組成：

- 1.戶量：新埔鎮歷年平均戶量，逐年呈遞減趨勢，由民國五十年之每戶六·六人至民國六十九年之每戶五·八人，顯示新埔鎮都市化程度日益增高，其中尤以民國六十一年以後之減勢較為顯著。(詳見表五)
- 2.年齡組成：新埔鎮歷年人口年齡組成之變遷均呈穩定，幼年人口(○~十四歲)佔總人口之比例逐年下降，自民國五十五年之四四·六%至民國六十九年之二九·九%；成年人口(十五~六十四歲)及老年人口(六十五歲以上)佔總人口的比例逐年增加，自民國五十年至六十九年分別為五一·七%~六四·一%及三·七%~六·○%(詳如表六)。
- 3.產業人口：新埔鎮就業人口，自民國五十年至六十九年間，由九,一二○人增至一九,九四七人，就業率(就業人口佔總人口比例)由二六·二%提高至五六·四%，各次產業人口佔就業人口百分比之變遷情形：民國五十年一、二、三、次產業人口分別佔六六·六%、五·四%、二八·○%，此後一次產業逐年下降，二次產業逐年上昇，三次產業則變化甚微，民國六十九年分別為三六·七%、三三·九%、二九·四%，由此顯示都市發展型已逐漸轉變為農工並重型(詳如表七)。

(三)人口分佈與密度

依土地使用現況調查及人口資料統計分析顯示，本區內人口分布以新民里、新埔里等舊市街地較為密集，並沿中正路向東西兩端延伸。全區現有居住用地為三二·六七公頃(其中住宅使用二八·○五公頃，商業使用四·六二公頃)，以現有人口一○、七○六人計算，平均居住密度每公頃約三二八人，其中以新民里最高，每公頃達四五○人，新埔里次之，每公頃為四三○人。

表五 全鎮人口戶量變遷

年份 (民國)	人口數	戶數	戶量 (人／戶)
50	34,845	5,338	6.5
51	35,125	5,318	6.6
52	35,541	5,355	6.6
53	36,026	5,419	6.6
54	36,234	5,467	6.6
55	36,386	5,489	6.6
56	36,112	5,415	6.7
57	36,270	5,481	6.6
58	36,982	5,506	6.7
59	37,007	5,544	6.7
60	37,181	5,678	6.5
61	37,109	5,741	6.5
62	36,481	5,725	6.4
63	36,307	5,711	6.4
64	36,137	5,754	6.3
65	36,068	5,784	6.2
66	35,893	5,855	6.1
67	35,532	5,886	6.0
68	35,330	5,919	6.0
69	35,394	6,116	5.8

資料來源：新埔鎮戶政事務所

表六 全鎮人口年齡組成變遷

年份 (民國)	全鎮人口	幼年人口(0~14 歲)		成年人口(15~64 歲)		老年人口(65 歲以上)	
		人口數	%	人口數	%	人口數	%
50	34,845	15,550	44.63	18,019	51.71	1,276	3.66
51	35,125	15,839	45.09	17,961	51.13	1,325	3.78
52	35,541	16,067	45.21	18,089	50.90	1,385	3.89
53	36,026	16,006	44.43	18,586	51.59	1,434	3.98
54	36,234	16,194	44.69	18,583	51.29	1,457	4.02
55	36,386	15,848	43.56	19,006	52.23	1,532	4.21
56	36,112	15,336	42.47	19,180	53.11	1,596	4.42
57	36,230	14,956	41.28	18,639	54.21	1,635	4.51
58	36,981	14,517	39.26	20,771	56.17	1,693	4.57
59	37,007	14,056	37.98	21,168	57.20	1,783	4.82
60	37,181	13,749	36.98	21,671	58.29	1,761	4.73
61	37,109	13,420	36.16	21,867	58.93	1,822	4.91
62	36,481	12,902	35.37	21,745	59.61	1,834	5.02
63	36,307	12,394	34.14	21,998	60.59	1,915	5.27
64	36,137	12,024	33.27	22,164	61.33	1,945	5.40
65	36,068	11,691	32.41	22,372	62.03	2,005	5.56
66	35,893	11,339	31.59	22,520	62.74	2,034	5.67
67	35,532	11,012	30.99	22,470	63.24	2,050	5.77
68	35,330	10,737	30.39	22,505	63.70	2,088	5.91
69	35,394	10,583	29.90	22,686	64.09	2,125	6.01

資料來源：新埔鎮戶政事務所

表七 全鎮產業人口結構變遷

年份 (民國)	全鎮人口	就業人口		一次產業		二次產業		三次產業	
		人口數	就業率 %	人口數	佔就業 人口%	人口數	佔就業 人口%	人口數	佔就業 人口%
50	34,845	9,120	26.2	6,073	66.6	492	5.4	2,555	28.0
51	35,125	9,260	26.4	6,006	64.9	487	5.3	2,767	29.8
52	35,541	9,453	26.6	6,215	65.7	513	5.4	2,725	28.9
53	36,026	9,849	27.3	6,351	64.5	577	5.8	2,921	29.7
54	36,234	9,911	27.4	6,581	66.4	542	5.5	2,788	28.1
55	36,386	9,619	26.4	6,283	65.3	564	5.9	2,772	28.8
56	36,112	12,675	35.1	8,142	64.2	1,001	7.9	3,532	27.9
57	36,230	15,060	41.6	10,595	70.4	1,727	11.5	2,738	18.1
58	36,981	16,141	43.6	10,310	64.0	1,889	11.7	3,915	24.3
59	37,007	15,671	42.3	8,855	56.5	2,146	13.7	4,670	29.8
60	37,181	16,716	44.9	10,424	62.4	2,188	13.1	4,104	24.5
61	37,109	17,657	47.6	9,846	55.8	3,212	18.2	4,599	26.0
62	36,481	18,769	51.4	8,879	47.2	5,257	28.0	4,660	24.8
63	36,307	19,736	54.4	8,899	45.1	4,876	24.7	5,961	30.2
64	36,137	16,925	46.8	8,406	49.7	3,839	22.7	4,680	27.6
65	36,068	19,494	54.0	8,243	42.3	5,208	26.7	6,043	31.0
66	35,893	19,867	55.4	7,741	39.0	6,068	30.5	6,058	30.5
67	35,532	19,566	55.1	7,451	38.1	6,677	34.1	5,438	27.8
68	35,330	20,107	56.9	7,791	38.8	6,682	33.2	5,634	28.0
69	35,394	19,947	56.4	7,328	36.7	6,772	33.9	5,847	29.4

資料來源：新埔鎮戶政事務所

二、土地使用

本計畫區早期之都市發展用地主要分布於現有市街地區，沿中正路兩側成帶狀發展，近年來逐漸向東西兩側擴展。依土地使用現況調查，本計畫區土地仍以農地佔地最廣，約一八〇公頃，佔全計畫區面積約七〇%，其次為居住用地（包括住宅使用及商業使用）約為三二·六七公頃，佔一二·五%（詳見表八）。

茲將各類土地主要使用分布情形（參閱圖二）分述如次：

- (一)商業使用：現有商業使用土地面積計有四·六二公頃，主要分布於原有市街地中正路之兩側，呈帶狀發展，一般兼做住宅使用，商業規模甚小，性質多為零售業及服務業，服務地區以本鎮為主。
- (二)住宅使用：分布於商店外圍之市街地，並沿中正路兩側發展，計畫區之東西兩側為新發展之地區，面積計二八·〇五公頃，現有建築物以傳統式農莊土磚造平房佔大部分，新建者以一、二層平頂混凝土造居多。
- (三)工業使用：現有工廠大多分布於通往芎林道路兩側之工業區內，較主要者有青果加工廠，弘文製衣廠等，另有誠富電影材料廠坐落於計畫區東端之住宅區內，其餘零星小型工廠散布於現有市街地之兩側，面積計六·五〇公頃。
- (四)農業使用：分布於集居區之外圍，作物以稻田為主，面積計一八一·八四公頃。

三、公共設施

- (一)學校：現有國小二所、國中一所，足夠目前就學人口之需要，另有私立工校一所設備尚稱完備，使用面積計一一·八公頃。
- (二)機關：現有機關用地包括鎮公所、郵局、電信局、分局、戶政事務所、農會、客運車站等，均分布於中正路之兩側，面積計一·五一公頃。
- (三)市場：現有市場二處，第一市場位於住宅區內面積不敷使用，又無擴展餘地，頗為擁擠，第二市場全無人問津，任其荒廢。現有市場面積為〇·三

四公頃。

(四)加油站：位於計畫區西端，通往竹北之公路側。面積〇·二〇公頃。

(五)自來水：市街區居民已普遍裝設使用自來水公司自來水。

(六)排水：排水系統尚未規劃完成，主要為計畫區東面之霄裡河，及南面之鳳山溪，市街排水溝經近年來逐一改善，已無積水現象。

表八 都市計畫區土地使用現況面積

類別	面積(公頃)	百分比(一)	百分比(二)	備註
住宅使用	28.05	10.77	45.86	百分比(二)不含農業區及河川用地
商業使用	4.62	1.77	7.55	
工業使用	6.50	2.50	10.63	
機關	1.51	0.58	2.47	
學校	11.80	4.53	19.29	
市場	0.34	0.13	0.56	
寺廟	0.52	0.20	0.85	
加油站	0.20	0.08	0.33	
道路	5.07	1.95	8.29	
墓地	1.32	0.50	2.16	
空地	1.23	0.48	2.01	
河川	17.40	6.68	—	
農業區	181.84	69.83	—	
計	260.40	100.00	100.00	

四、道路交通

新埔鎮之現有道路模式以連絡竹北及關西之中正路為骨幹兩側各有一條與之平行之主要道路（和平街、成功街），寬度狹窄，僅可供車輛單向行駛。本區由於過境交通頻繁，於田新段農業區內新闢十五公尺寬過境道路一緣，以改善目前市區內交通擁擠之情況，現正施工中。此外尚有通往芎林、枋寮、北坪里及楊梅等聯外道路，寬度約四～五公尺，由於流量不大交通情況尚好。

根據台灣省公路局民國六十九年四月調查（詳見表九）顯示，新埔道路交通流量以新埔－竹北線為最高，每日平均為八,七六三輛次，次為新埔－關西及新埔－楊梅線，每日平均各為四,九五二輛次及四,二九二輛次，車種組成以機車為主，均在五〇%以上。

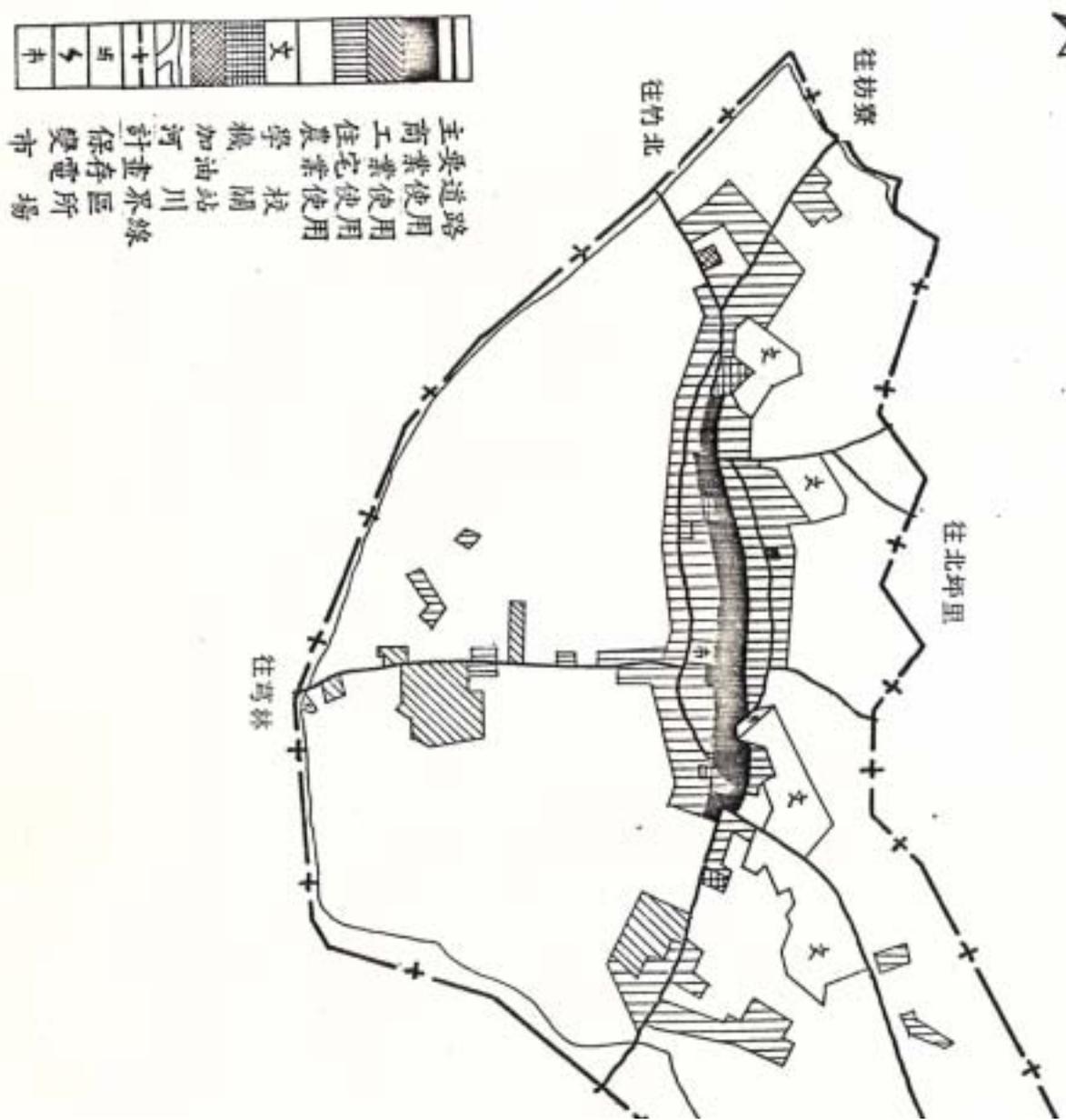
新埔目前現有公眾運輸方面祇有新竹客運一家公司，其路線有通往竹北、新竹、關西、太平窩、竹東、坪林諸線，其中班次最多的首推新竹－新埔－關西線。

表九 道路交通流量（民國六十九年四月）

路段	車種	小客車	大客車	小貨車	大貨車	貨櫃車	特種車	機車	腳踏車	計
	新埔－竹北	輛次	1,088	440	987	532	17	11	5,155	533
百分比		12	5	11	6	1	1	58	6	100
新埔－關西	輛次	683	371	563	226	—	2	2,723	386	4,952
	百分比	14	8	11	5	—	1	54	7	100
新埔－芎林	輛次	55	8	82	15	—	1	876	88	1,124
	百分比	5	1	7	1	—	—	78	8	100
新埔－枋寮	輛次	140	72	135	56	—	3	1,229	224	1,859
	百分比	7	4	7	3	—	1	66	12	100
新埔－北坪里	輛次	52	—	82	—	—	—	216	79	429
	百分比	12	—	19	—	—	—	50	19	100
新埔－楊梅	輛次	524	100	600	246	—	—	2,444	378	4,292
	百分比	12	2	14	6	—	—	57	9	100

資料來源：臺灣省公路局

圖二 新埔土地使用現況示意圖



第三章 通盤檢討分析

一、計畫年期、計畫人口及密度

(一)計畫年期

原計畫年期訂為民國八十三年，本次通盤檢討依據都市計畫法法定年期二十五年內之規定，計畫年期延至民國九十五年。

(二)計畫人口

依新埔鎮及都市計畫區歷年人口之成長趨勢觀察，全鎮人口成長較原計畫推算為低，計畫區人口之推算則較符合實際，本次檢討分別以算術平均法、複利法、直線迴歸法、指數曲線法及幾何曲線法等數學模式，預測民國九十五年全鎮人口及計畫區人口，詳如表十及圖三所示，全鎮人口約為三七,〇〇〇人，計畫區人口約為一四,〇〇〇人，與原計畫人口一五,〇〇〇人相近，因此本次通盤檢討之計畫人口仍維持原計畫，為一五,〇〇〇人。

(三)計畫居住密度

依實地調查計畫區現有居住密度（人口／住宅面積＋商業面積）為每公頃三二八人，原計畫居住密度，亦為三二八人，尚屬合理，宜維持原計畫。

二、土地使用

(一)住宅區：依土地使用實地調查，本計畫區內住宅區，除實際作為住宅使用外，尚有非住宅使用者如內思工校及中華製片廠等，佔地廣大（面積四·八〇公頃），實際發展面積已達三四·二九公頃，佔計畫面積八三·八四%，依通盤檢討實施辦法之規定可酌量增加住宅區。

(二)商業區：依通盤檢討實施辦法規定，計畫人口三萬人以下者，商業區面積每千人不得超過〇·四五公頃（即不得超過六·七五公頃），並不得超過都市發展用地8%，原計畫商業區四·八〇公頃，佔都市發展用地五·〇%，均符合該項規定，商業區使用面積三·八〇公頃，使用率為七九·二%。

表十 人口預測（民國九十五年）

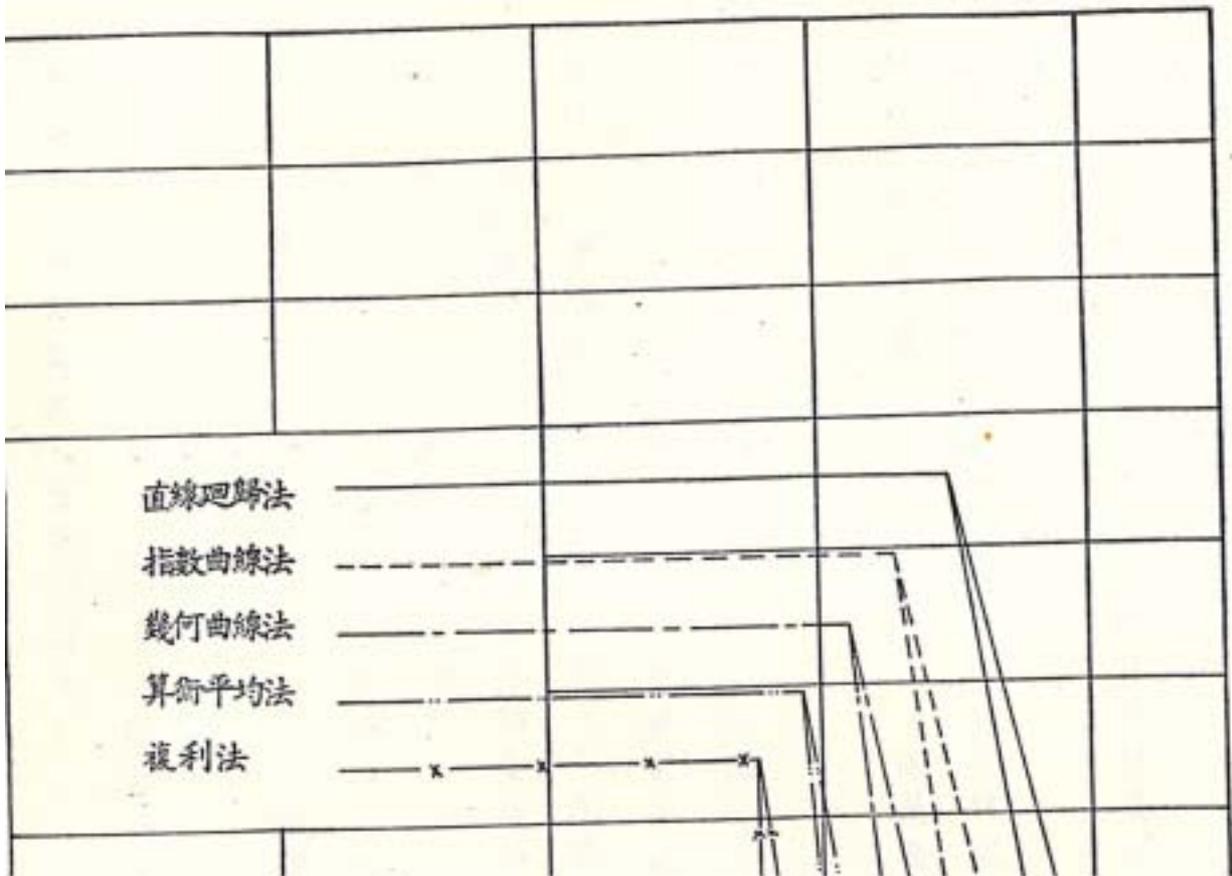
預測方法	全鎮人口	都市計畫區人口		方程式
		人口數	佔全鎮人口%	
算術平均法	37,000	13,000	35.1	(1) $Y=Y_{69}+51.8n$ (2) $Y=Y_{69}+84.4n$
複利法	37,000	13,000	35.1	(1) $Y=Y_{69}(1+0.0015)^n$ (2) $Y=Y_{69}(1+0.0088)^n$
直線迴歸法	36,000	14,000	38.9	(1) $Y=35608+8.24x$ (2) $Y=4451+95.93x$
指數曲線法	36,000	14,000	38.9	(1) $Y=35590(1.0002357)^x$ (2) $Y=5712.0061(1.009691)^x$
幾何曲線法	37,000	13,000	35.1	(1) $Y=(33074.1)x^{0.0214}$ (2) $Y=(950.1)x^{0.5801}$

註：1.方程式(1)為全鎮人口預測方程式。

(2)為都市計畫區人口預測方程式。

2.n 為年期，x 為年度。

圖三 人口成長預測曲線



表十一 土地使用檢討成果

單位：公頃

項目	原計畫面積	已使用面積	使用率%	需要面積	不足或超過面積	備註
住宅區	40.90	34.29	83.8	—	—	超過檢討標準規定，可酌予增加住宅區。
商業區	4.80	3.80	79.2	6.75	不足 1.95	符合檢討標準之規定。
工業區	18.90	4.20	22.2	18.90	—	足敷未來發展需要。
機關	0.90	0.81	90.0	—	—	依實際需要檢討。
學校	12.00	8.59	71.6	10.00	—	
國民小學	5.46	5.46	100.0	4.00	超過 1.46	已開闢使用，不必縮減。
國民中學	3.13	3.13	100.0	2.50	超過 0.63	已開闢使用，不必縮減。
高級中學	3.41	—	—	3.50	不足 0.09	不予擴大。
公園	1.76	—	—	2.25	不足 0.49	擴大困難，可免增設。
兒童遊戲場	0.41	—	—	1.20	不足 0.79	尚未開闢，暫不增設。
市場	0.40	0.10	25.0	0.40	—	符合檢討標準之規定。
加油站	0.20	0.20	100.0	—	—	已開闢使用，應予保留。
保存區	0.13	0.13	100.0	—	—	已開闢使用(即忠義廟)，應予保留。
道路	13.20	5.07	38.4	13.20	—	多屬既成道路，尚未拓寬至計畫寬度。
河川	17.40	17.40	100.0	—	—	即現有之霄裡溪及鳳山溪。
墓地	2.66	1.32	49.6	—	—	足敷需要。
農業區	146.74	143.81	98.0	—	—	儘量予以保留。
總計	264.40	219.72	83.1			

(三)工業區：工業區內已使用之面積為四·二〇公頃，使用率偏低，僅有二二%，足敷未來發展之需要，可免增設。

(四)保存區：即現有之忠義廟，面積〇·一三公頃應予保留。

(五)農業區：現有農業使用之面積為一四三·八一公頃，使用率為九八%，其他二·九三公頃為農舍及少數工廠使用。除都市發展需要外，宜儘量予以保留。

各項土地使用檢討成果詳見表十一。

三、公共設施

依通盤檢討規定標準，各項公共設施用地面積檢討分述如下：

(一)機關：原計畫面積〇·九公頃，除機三已不使用外，機關用地均已開闢使用，使用率為九〇%。

(二)學校：

1.國民小學：依檢討標準規定，每千人為〇·二公頃，且每校面積不得小於二公頃，因此國小需要面積為四公頃，原計畫國小二所，面積分別為二·二五公頃、三·二一公頃，均超過規定標準，且都已開闢使用，不必縮減。

2.國民中學：依檢討標準規定，每千人為〇·一六公頃，且每校面積不得小於二·五公頃，原計畫國中一所，面積三·一三公頃，超過規定標準，現已開闢使用，不必縮減。

3.高級中學：依檢討標準規定，每千人為〇·〇七五公頃，且每校面積不得小於三·五公頃，原計畫高中用地一處，面積三·四一公頃，不足〇·〇九公頃，與規定標準相近，不予擴增。

(三)遊憩設施用地：

1.公園：依檢討標準規定，每千人〇·一五公頃，需要面積二·二五公頃，原計畫為一·七六公頃，不足〇·四九公頃，因本鎮為農村聚落型態，周圍環境田園景色優美，且原有公園用地尚未開闢，擴大亦有困難，因此不擬再增設公園用地。

2.兒童遊戲場：依檢討標準規定，每千人〇·〇八公頃，需要面積一·二〇公頃，原計畫爲〇·四一公頃，不足〇·七九公頃，原計畫兒童遊戲場尙未開闢使用，且於都市發展用地內增設困難，不予增設。

3.體育場：依檢討標準規定，人口三萬人以下，得利用學校之運動場，可免設體育場所。

(四)零售市場：

依檢討標準規定，每千人〇·〇二公頃，需要面積爲〇·四公頃，原計畫面積〇·四公頃，符合規定標準。目前僅市二開闢使用，面積〇·一公頃，使用率爲二五%，市一則發包興建中。

(五)停車場：

依通盤檢討規定，需要停車場面積〇·五七公頃，原計畫無停車場用地，由於本地區汽車持有率低，交通旅次產生及吸引不大，多爲過境交通，停車場之需求量小，故不擬增設。

(六)墓地：現有墓地使用面積約一·三二公頃，使用率爲四九·六%，尙有餘裕。各項公共設施用地面積檢討成果，詳見表十二。

四、道路系統

本區內之計畫道路面積計有一一·一公頃（不含人行步道），已開闢之面積計有五·〇六公頃（詳表十三），使用率四六%，其中主要道路及三條次要聯外道路均係就現有道路加以拓寬。

因近年來新埔近鄰楊梅—新埔線與龍潭—新埔線之逐漸拓寬改善，以及關西野生動物園之開業，使得計畫區內中正路頓成交通擁擠，形成瓶頸，亟待改善，如果變更中正路加寬則牽涉及土地房屋拆除補償問題，經費龐大，非地方政府財力所能負擔，應在田新段農業區另闢過境道路以解決中正路交通擁擠。

表十二 公共設施用地面積檢討成果

項目	原計畫面積	檢討標準	需要面積	超過或不足面積	備註
公園	1.76 公頃	0.15 公頃／ 1000 人	2.25 公頃	不足 0.49 公頃	擴大困難，可免增設。
兒童遊戲場	0.41 公頃	0.08 公頃／ 1000 人	1.2 公頃	不足 0.79 公頃	尙未開闢暫不增設。
國民小學	5.46 公頃	0.2 公頃／ 1000 人	至少 4 公頃	超過 1.46 公頃	已開闢使用，不必縮減。
國民中學	3.13 公頃	0.16 公頃／ 1000 人	至少 2.5 公頃	超過 0.63 公頃	已開闢使用，不必縮減。
高級中學	3.41 公頃	0.07 公頃／ 1000 人	至少 3.5 公頃	不足 0.09 公頃	不予擴大。
市場	0.40 公頃	0.02 公頃／ 1000 人	至少 0.4 公頃	符合標準	符合檢討標準之規定。
停車場	—	商業區面積 10%			本地區汽車持有率低，且無適當地
		市場用地面積 10%	0.57 公頃	不足 0.57 公頃	點可資增設，仍不予設置。
		機關用地面積 5%			

註：計畫人口 15,000 人

表十三 道路檢討成果

計畫道路 編號	路 名	計畫道路			已開闢道路			備 註
		寬度 (公尺)	長度 (公尺)	面積(平 方公尺)	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	面積(平 方公尺)	
(一)	中正路	15	2,145	32,175	8	2,145	17,160	
(二)		12	510	6,120	6	510	3,060	
(三)		12	1,275	15,300	6	1,275	7,650	
(四)		12	820	9,840	6	820	4,920	
未編號者		10	1,020	10,200	6	140	840	
未編號者		8	4,695	37,560	6	1,620	9,720	內含 6m 道路 1620m 及 4m 道路 1,837m
未編號者					4	1,837	7,348	
合計				11,195			50,698	

第四章 通盤檢討變更內容

一、檢討變更原則

- (一)原計畫穿越市區中心道路路幅狹窄，宜於市街地南側增設繞越道路，以疏導過境交通，同時與原計畫主要道路分別連通。
- (二)機關用地依實際需要檢討。
- (三)公共設施用地不足檢討標準者，因都市發展用地內覓地困難，暫不增設。
- (四)依實際發展情況配合變更，俾建立切合實際之都市計畫。

二、變更內容及理由

人民團體陳情意見經各級都市計畫委員會審議後，予以變更者計六案，茲將各項變更情形及理由依序說明如表十四。

三、檢討變更結論

(一)土地使用分區

- 1.住宅區：通盤檢討後住宅區減少二·一四公頃，主要變更為學校及道路，住宅區面積三八·七六公頃，居住密度（包括商業區）為每公頃三四四人，與計畫居住密度相近。
- 2.商業區：維持原計畫面積為四·八〇公頃，佔都市發展用地四·九八%，符合檢討標準之規定（即商業區面積不得超過六·七五公頃，並不得超過都市發展用地八%）。
- 3.工業區：通盤檢討後工業區減少〇·三四公頃，面積為一八·五六公頃，足敷未來發展需要。
- 4.保存區：維持原計畫，面積為〇·一三公頃。
- 5.農業區：通盤檢討後部份農業區變更為道路用地，面積減少二·八二公頃，面積為一四三·九二公頃，佔計畫面積五五·二七%。

(二)公共設施用地

- 1.機關：通盤檢討後，共設機關四處，面積計〇·九一公頃，其中機一面積〇·五一公頃，為鄉公所；機二面積〇·二四公頃為警察

表十四 現有新埔都市計畫變更說明表

編號	變更項目	變更情形	變更理由
1	變更住宅區、農業區為道路，變更人行步道為住宅區	原分局南邊劃設十公尺寬道路向南延伸，與過境道路街，其西面人行步道廢除變更為住宅區。	增設道路連街市街地與過境道路之交通，廢止人行步道便於土地利用。
2	變更機關為住宅區	「機三」變更為住宅區。	「機三」原為新埔分局使用，現已遷移，原使用建築物並已售予地主，為維護地主權益，予以變更。
3	變更住宅區、農業區、工業區、河川為道路用地	(一) 住宅區南側部分農業區、工業區及河川用地變更為十五公尺寬過境道路用地。 (二) 平均拓寬三號道路南面計畫道路為十二公尺，並拓寬人行步道向南延伸與過境道路連接。	於住宅區南側增設東西向主要道路，以疏暢過境交通，並與市街地道路連通。
4	變更住宅區為機關用地	電信局現址變更住宅區為機關用地供電信局使用	電信局已興建機房及電信設備，為配合實際，予以變更。
5	變更住宅區為學校用地	私立內思工校現址為住宅區變更為學校用地(私立內思工校用地)。	依現有使用範圍予以變更，以符實際。
6	變更農業區、道路用地為工業區。 變更農業區及河川用地為道路用地。 變更道路用地為河川用地。	計畫區南端，闢設完成之寶石橋，變更為道路用地，原有計畫道路予以廢除，變更為工業區及河川用地，並將夾於新闢道路與原計畫道路間零散之農業區變更為工業區。	該道路已闢建完成，變更該計畫道路位置，以符實際，並將夾於道路與工業區間之農業區及道路廢除部份變更為工業區，以利整體開發。

分局，機四面積〇·〇六公頃，為郵局；機五面積〇·一〇公頃為電信局；原計畫機三廢除，變更為住宅區。

2.學校：

(1)國民小學：維持原計畫，國小二所，面積分別為二·二五公頃及三·二一公頃，超過檢討標準最小面積二公頃之規定。

(2)國民中學：維持原計畫，國中一所，面積三·一三公頃，超過檢討標準最小面積二·五〇公頃之規定。

(3)高級中學（職校）：通盤檢討後文高維持原計畫，面積為三·四一公頃，另增設文高（私）依該校實際使用範圍予以劃定，面積為二·〇四公頃，高中（高職）用地面積總計為五·四公頃，超過應有用地面積。

3 市場：維持原計畫，面積計〇·四〇公頃，其中市一面積〇·三〇公頃，市二面積〇·一〇公頃。

4 公園：維持原計畫，面積一·七六公頃，尚不足需要面積〇·四九公頃，唯本計畫區周圍環境均為田園景色，且原計畫公園用地尚未開闢，亦無適當土地可資擴大，故本次檢討不予增設。

5 兒童遊戲場：維持原計畫，面積〇·四一公頃。

6 加油站：維持原計畫，面積〇·二〇公頃

7 墓地：維持原計畫，面積二·六六公頃。

8 河川用地：小部分變更為道路用地，檢討後面積為一七·三四公頃。

9 道路：通盤檢討後，道路用地增加三·三一公頃，計一七·三四公頃。

各變更案用地面積增減情形，參閱表十五，通盤檢討後土地使用面積分配參閱表十六，通盤檢討計畫示意圖參閱圖四。

表十五 各變更案用地面積增減表

單位：公頃

編號	住宅區	工業區	機關	學校	道路	農業區	河川
1	-0.02				+0.15	-0.13	
2	+0.09		-0.09				
3	-0.07	-0.47			+3.16	-2.56	-0.06
4	-0.10		+0.10				
5	-2.04			+2.04			
6		+0.13				-0.13	
合計	-2.14	-0.34	+0.01	+2.04	+3.31	-2.82	-0.06

表十六 通盤檢討前後土地使用面積對照

面積單位：公頃

項 目	原計畫面積	通盤檢討增 減面積	通盤檢討後		
			面積	估計畫面積 百分比%	佔都市用地面 積百分比%
住宅區	40.90	-2.14	38.76	14.88	40.17
商業區	4.80		4.80	1.84	4.98
工業區	18.90	-0.34	18.56	7.13	19.24
機關	0.90	+0.01	0.91	0.35	0.94
學校	12.00	+2.04	14.04	5.39	14.55
國民小學	5.46		5.46	2.10	5.66
國民中學	3.13		3.13	1.20	3.24
高級中學	3.41	+2.04	5.45	2.09	5.65
市場	0.40		0.40	0.15	0.42
公園	1.76		1.76	0.68	1.82
兒童遊戲場	0.41		0.41	0.16	0.42
加油站	0.20		0.20	0.08	0.21
保存區	0.13		0.13	0.05	0.14
道路	13.20	+3.31	16.51	6.34	17.11
墓地	2.66		2.66	1.02	—
河川	17.40	-0.06	17.34	6.66	—
農業區	146.74	-2.82	143.92	55.27	—
合計	260.40	0	260.40	100.00	—
都市發展用地	93.60		96.48		100.00

圖四 變更新埔都市計劃示意圖

