目錄

第一章：現行計畫概要……3
一、發布實施經過……3
二、計畫範圍及面積……3
三、計畫年期……3
四、計畫人口及密度……3
五、土地使用計畫……5
六、公共設施計畫……6
七、道路系統計畫……6
第二章：發展現況及檢討分析……9
一、相關計畫……9
二、人民及團體意見……9
三、人口成長……9
四、土地使用……10
五、公共設施……12
六、道路系統……13
七、檢討變更事項……14
第三章：檢討後之計畫……20
一、計畫範圍及面積……20
二、計畫年期……20

三、計畫人口及密度……20
四、土地使用計畫……20
五、公共設施計畫……21
六、道路系統計畫……22
七、分期分區發展計畫……25
八、事業及財務計畫……25
九、土地分區使用管制……25

第一章：現行計畫概要

一、發布實施經過

寶山都市計畫於民國六十三年六月二十八日經新竹縣政府公告發布實施，民國六十四年九月為配合高速公路會辦理個案變更部分保護區為高速公路用地，民國七十二年十一月再公告發布實施第一次通盤檢討，其歷年計畫變更案核定及發布實施日期、文號詳見表一。

表一　寶山都市計畫暨歷次變更案制定過程表

二、計畫範圍及面積

本計畫區位於新竹市之南緣，距新竹市區約六公里，以寶山鄉公所所在地之鄉街為中心，包括雙溪村及大崎村之部分，計畫面積一〇九・七四公頃。

三、計畫年期

原計畫年期至民國八十六年。

四、計畫人口及密度

原計畫人口為三、五〇〇人，計畫人口密度每公頃二七〇人。

表 一　寶山都市計畫暨歷次變更案制定過程表

編　號	案　名	內政部備查文號	省府核定文　號	發布實施日期文號
一	寶山都市計畫	-		63.6.28 府建都字第五〇一五五號
二	新竹縣高速公路經過寶山都市計畫區域部分變更都市計畫案	-	64.9.5 府建四字七三三七三號	
三	變更寶山都市計畫（通盤檢討）案	-	72.11.7 府建四字一〇六七五二號	72.11.21 府建都字七六一六七號

五、土地使用計畫

(一)商業區

計畫區內商業服務均集中於鄉公所前街道兩旁，尚缺乏商業中心之機能，原計畫為配合鄉街發展以及未來之需求，將鄉公所前道路兩側劃為商業區，俾供區內居民使用，計畫面積一・一二公頃。

(二)住宅區

原計畫係依人口規模及適當之居住密度並參照實際土地使用現況，將現有市街地區附近地形平坦，可供利用之土地劃設為住宅區，計畫面積一一・八四公頃。

(三)工業區

本計畫區因位屬山區地形崎嶇，交通運輸較不便利，缺乏發展工業條件，致工業基礎脆弱，原計畫係將新竹縣農會蠶絲工廠原址向北擴大及將鄉農會倉庫現址略向西北擴大劃設為工業區，計畫面積一・七三公頃。

(四)農業區

原計畫於計畫區之週緣依地形及土地使用現況劃設農業區，面積三六・〇三公頃。

(五)保護區

原計畫將週圍之山坡地適當劃設保護區以保持水土涵養林木，計畫面積三二一・八二公頃。

(六)保存區

原計畫於前次通盤檢討依現況使用及實際發展需求，將雙豐宮現址劃設為保存區，計畫面積〇・〇四公頃。

六、公共設施計畫

(一)機關用地

原計畫係將寶山鄉公所及派出所現址向南面略以加大即將郵局及民眾活動中心現址，劃設為機關用地，面積共計〇・三八公頃。

(二)學校用地

計畫區內寶山國小一所劃設為學校用地（文小），面積二・六三公頃，另將寶山國中略予擴大劃設為學校用地，面積三・〇〇公頃，合計五・六三公頃。

(三)市場

原計畫於商業區南側劃設市場一處，供區內居民使用，面積〇・二二公頃。

(四)綠地

利用河川旁之低地及若干坡地劃設為綠地，供居民休憩活動並美化環境，面積共計一・一三公頃。

(五)河川水溝

均係現況之河道及溝渠，計畫面積八・六五公頃。

七、道路系統計畫

本計畫之道路依其交通機能概可分為聯外道路、出入道路及高速公路。聯外道路係利用現有縣道加以拓寬，並儘量避免現有建物之拆遷並考慮與土地使用計畫之密切配合，以促進計畫區內交通活動之暢流便利，

計三條：

1、由新竹至老隘，計畫寬度十二公尺。

2、由新城經老隘、雙溪（鄉公所前）往關東橋，計畫寬度十二公尺。

3、由雙溪往三峰道路，計畫寬度十二公尺。

出入道路係考慮實際地形、地物及可利用之土地，適當劃設俾建立完整街廓，分別為八公尺寬之出入道路及四公尺寬之人行步道，囊底式出入道路迴轉直徑為二十公尺；另高速公路經過本計畫東南隅。道路用地計畫面積共計九・九〇公頃。

以上詳見表二、圖一。

表二　現行寶山都市計畫土地使用面積分配表

圖一　現行寶山都市計畫示意圖

表二　現行寶山都市計畫土地使用面積分配表

<table>
<tr><th colspan="2">項　　目</th><th colspan="2">現行計畫面積
（公頃）</th><th colspan="2">百分比
（1）</th><th colspan="2">百分比
（2）</th><th>備　註</th></tr>
<tr><td colspan="2">住　宅　區</td><td colspan="2">11.84</td><td colspan="2">10.79</td><td colspan="2">36.72</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">商　業　區</td><td colspan="2">1.12</td><td colspan="2">1.02.</td><td colspan="2">3.48</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">工　業　區</td><td colspan="2">1.73</td><td colspan="2">1.58</td><td colspan="2">5.38</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">機　　關</td><td colspan="2">0.38</td><td colspan="2">0.35</td><td colspan="2">1.18</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">學校</td><td>文　中</td><td rowspan="2">5.63</td><td>3.00</td><td rowspan="2">5.13</td><td>2.73</td><td rowspan="2">17.46</td><td>9.30</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>文　小</td><td>2.63</td><td>2.40</td><td>8.16</td></tr>
<tr><td colspan="2">市　　場</td><td colspan="2">0.22</td><td colspan="2">0.20</td><td colspan="2">0.68</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">綠　　地</td><td colspan="2">1.13</td><td colspan="2">1.03</td><td colspan="2">3.50</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">道路廣場</td><td colspan="2">9.90</td><td colspan="2">9.02</td><td colspan="2">30.72</td><td>含高速公路 5.02 公頃</td></tr>
<tr><td colspan="2">人行步道</td><td colspan="2">0.25</td><td colspan="2">0.23</td><td colspan="2">0.76</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">河川水溝</td><td colspan="2">8.65</td><td colspan="2">7.88</td><td colspan="2">-</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">農　業　區</td><td colspan="2">36.03</td><td colspan="2">32.83</td><td colspan="2">-</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">保　護　區</td><td colspan="2">32.82</td><td colspan="2">29.90</td><td colspan="2">-</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">保　存　區</td><td colspan="2">0.04</td><td colspan="2">0.04</td><td colspan="2">0.12</td><td>雙豐宮</td></tr>
<tr><td colspan="2">合　　計</td><td colspan="2">109.74</td><td colspan="2">100.00</td><td colspan="2">100.00</td><td></td></tr>
</table>

註：百分比（2）不含農業區、保護區及河川水溝等非都市發展用地面積。

第二章：發展現況及檢討分析

一、相關計畫

北部區域計畫預測至民國八十五年，寶山鄉之都市化人口為五・〇〇〇人，計畫居住密度採低密度（一五〇人／公頃）發展；因本計畫區毗鄰新竹科學園區，有關本計畫區之規模及特性，應配合上位計畫及相關計畫以求區域之均衡發展。

二、人民及團體意見

本次檢討於公開展覽期間共收到人民及團體意見十五件，其中有關土地使用分區部分八件、公共設施用地部分五件、道路交通系統部分二件，另逾期案件十四件，均經整理錄案供辦理通盤檢討之參考；另本案於規劃檢討期間曾舉行公用事業及公共設施使用機關協調會並召開民眾座談會，其意見亦整理錄案供辦理通盤檢討之參考。

三、人口成長

寶山鄉人口自民國五十八年之一五、〇五二人至民國七十七年減為一〇、一二〇人，近二十年來人口呈現外流，唯計畫區內之人口自民國五十八年一、九三〇人至民國七十七年增為二、六六五人，人口有向都市計畫區內集中之現象，其原因與科學園區之開發及本鄉山多平地少，可供發展之地區集中於本計畫區及新城等較平坦地區有密切關係。（詳見表三）

表三　寶山鄉暨寶山都市計畫區歷年人口成長統計表

四、土地使用

(一)住宅區

原計畫面積一一・八四公頃，除一—一號青草湖至老隘道路以北尚有較大範圍之住宅區未開發外，舊鄉街中心附近住宅發展已趨飽合；全部住宅使用面積為六・八五公頃，使用率五七・八五％，本次檢討因住宅區發展未達百分之八十，且本計畫人口成長緩慢，故除配合公共設施檢討作必要之變更者外，原則上不增加住宅區。

(二)商業區

原計畫一・一二公頃，已使用一・〇二公頃，使用率達九一・〇七％，本次檢討除配合公共設施檢討作必要之調整外，其餘仍維持原計畫。

(三)工業區

原計畫工業區二處，面積共計一・七三公頃，現況「工一」已停工生產荒廢多時，「工二」為寶山鄉農會倉庫現址，本次檢討將「工一」、「工二」均指定為乙種工業區。

(四)農業區

原計畫農業區面積三六・〇三公頃，現況仍作農業經營使用，惟部分農地種植經濟效益較低，有漸荒蕪之傾向，本次檢討配合衛生所實際使用，老人文康活動中心使用需要，變更部分農業區為機關用地及老人文康活動中心，另案經縣政府公告辦理變更編定之丙種建築用地，為免影響民眾權益並解決實際問題，將部分農業區變更為非都市計畫土地，其餘仍維持原計畫。

表三寶山鄉及寶山都市計畫區歷年人口成長統計表							
年別（民國）	全　鄉			本計畫區			備註
	人口總數	增加人口數	增加率（%）	人口總數	增加人口數	增加率（%）	
58	15,052	－	－	1,930	－	－	
59	15,002	-50	-3.3	2,030	100	51.8	
60	14,843	-159	-10.6	2,080	50	24.6	
61	14,689	-154	-10.4	2,110	30	14.4	
62	14,246	-443	-30.2	2,130	20	9.5	
63	14,131	-115	-8.1	2,190	60	28.2	
64	13,824	-307	-21.7	2,220	30	13.7	
65	13,753	-71	-5.1	2,290	70	31.5	
66	13,675	-78	-5.7	2,330	40	17.5	
67	13,144	-531	-38.8	2,380	50	21.5	
68	12,605	-539	-41.0	2,460	80	33.6	
69	12,019	-586	-46.5	2,560	100	40.7	
70	11,900	-119	-9.9	2,650	90	35.2	
71	11,452	-448	-37.6	2,652	2	0.8	
72	11,209	-243	-21.2	2,646	-6	-2.3	
73	10,798	-411	-36.7	2,640	-6	-2.3	
74	10,656	-142	-13.2	2,650	10	3.8	
75	10,579	-77	-7.2	2,653	3	1.1	
76	10,293	-286	-27.0	2,662	9	3.4	
77	10,120	-173	-16.8	2,665	3	1.1	
平均	－	－	-20.60	－	－	17.30	

(五)保護區

原計畫保護區面積三二・八二公頃，本次檢討除將案經縣政府公告辦理變更編定之丙種建築用地，為免影響民眾權益並解決實際問題，而變更部分保護區為非都市計畫土地外，餘仍維持原計畫。

(六)保存區

原計畫保存區面積〇・〇四公頃，即雙豐宮，本次檢討仍維持原計畫。

五、公共設施

(一)機關用地

原計畫機關用地三處，分別為鄉公所、警察局及郵局、民眾活動中心、衛生所等使用，本次檢討將「機一」(鄉公所)東側與住宅區之間部分機關用地，依現況使用之圍牆範圍變更為住宅區，及將衛生所南側部分農業區依現況使用變更為機關用地，同時變更鄉公所對面部分商業區及鄉公所東側部分住宅區為機關用地，分別供消防隊及圖書館使用，以符合實需。

(二)學校用地

原計畫學校用地二處，其中國中用地(寶山國中)三公頃，國小用地(寶山國小)二・六三公頃，較通盤檢討所需最小用地面積略高，惟鑑於目前之使用現況及維持計畫之完整性，本次檢討仍維持原計畫。

(三)兒童遊樂場

原計畫並未劃設兒童遊樂場，本計畫四周為空曠之山野農林，且目前學校、綠地已可提供作為兒童遊樂場，

又依照行政院頒之都市計畫公共設施保留地取得方案，以減少不必要之公共設施，本次檢討不予增設。

(四)公園

依照通盤檢討實施辦法第九條之規定計畫人口一萬人以下者，其外圍為空曠之山林或農地，得免設公園，依此本計畫區得不設置公園。

(五)市場

原計畫市場用地○・二二公頃，現況仍未開闢，依照通盤檢討實施辦法之規定，本計畫區應設置○・二○公頃，原計畫面積與檢討標準相近，故仍維持原計畫。

(六)停車場

原計畫並未劃設停車場，依照通盤檢討實施辦法之規定，本計畫區應設置○・一二公頃，而實際上本計畫區內商業活動偏低，無停車之需求，故本次檢討不另增闢停車場。

(七)綠地

原計畫綠地面積一・一三公頃，部分綠地劃設之目的在於隔離學校用地與住宅區或劃設於河川旁低地，原計畫綠地位置尚符實際，本次檢討仍維持原計畫。

(八)河川水溝

原計畫河川水溝用地面積八・六五公頃，係依照既成河川予以劃設，本次檢討仍維持原計畫。

六、道路系統

原有計畫道路面積（含人行步道）計五・一三公頃，已開闢三・五一公頃，高速公路五・○二公頃則已

全部開闢使用。因本計畫區位屬山區聯外道路多沿山陵而行，為確保交通機能及安全，有關路基、邊溝、邊坡、平台、截水溝、預留帶及附屬設施等道路用地，得視工程之需要辦理徵收。因原計畫道路系統尚屬合理，本次檢討維持原計畫。

各項土地使用及公共設施用地面積檢討詳見表四、表五，道路用地檢討詳見表六。土地使用現況參見圖二。

表四　寶山都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用面積檢討分析表
表五　寶山都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表
表六　寶山都市計畫（第二次通盤檢討）道路用地面積檢討分析表
圖二　寶山都市計畫區土地使用現況示意圖

七、檢討變更事項

由上述之檢討分析，本次檢討變更事項詳見表七、圖三，變更後土地使用面積詳見表八。

表七　寶山都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表
表八　寶山都市計畫（第二次通盤檢討）前後土地使用面積對照表
圖三　寶山都市計畫（第二次通盤檢討）變更部分示意圖

<table>
<tr><td colspan="8">表四寶山都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況面積分析表</td></tr>
<tr><td colspan="2">項　　目</td><td colspan="2">原計畫面積
（公頃）</td><td colspan="2">使用面積
（公頃）</td><td colspan="2">使用率
（占計畫面積%）</td><td>備　　註</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地使用分區</td><td colspan="2">住宅區</td><td colspan="2">11.84</td><td colspan="2">6.85</td><td colspan="2">57.85</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">商業區</td><td colspan="2">1.12</td><td colspan="2">1.02</td><td colspan="2">91.07</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">工業區</td><td colspan="2">1.73</td><td colspan="2">0</td><td colspan="2">0</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">農業區</td><td colspan="2">36.03</td><td colspan="2">--</td><td colspan="2">--</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">保護區</td><td colspan="2">32.82</td><td colspan="2">--</td><td colspan="2">--</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">保存區</td><td colspan="2">0.04</td><td colspan="2">0.04</td><td colspan="2">100</td><td>雙豐宮</td></tr>
<tr><td rowspan="9">公共設施用地</td><td colspan="2">機關</td><td colspan="2">0.38</td><td colspan="2">0.32</td><td colspan="2">84.21</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">學校</td><td>文中</td><td rowspan="2">5.63</td><td>3.00</td><td rowspan="2">5.17</td><td>2.54</td><td rowspan="2">91.83</td><td>84.67</td><td></td></tr>
<tr><td>文小</td><td>2.63</td><td>2.63</td><td>100.00</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">市場</td><td colspan="2">0.22</td><td colspan="2">0</td><td colspan="2">0</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">綠地</td><td colspan="2">1.13</td><td colspan="2">0</td><td colspan="2">0</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">道路廣場</td><td colspan="2">9.90</td><td colspan="2">8.53</td><td colspan="2">86.16</td><td>含高速公路 5.02 公頃</td></tr>
<tr><td colspan="2">人行步道</td><td colspan="2">0.25</td><td colspan="2">0.06</td><td colspan="2">24.00</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">河川水溝</td><td colspan="2">8.65</td><td colspan="2">8.65</td><td colspan="2">100.00</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">小 計</td><td colspan="2">26.12</td><td colspan="2">--</td><td colspan="2">--</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">合　　計</td><td colspan="2">109.74</td><td colspan="2">--</td><td colspan="2">--</td><td></td></tr>
</table>

註：1.土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區面積計算（不包含非都市發展用地面積）。

2.公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用者。

表五 寶山都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口：3500 人

項目													
本次通盤檢討前計畫面積	編號	國小	國中	機關	兒童遊樂場	公園	體育場	市場	停車場	綠地	河川	道路	
	面積（公頃）	2.63	3.00	0.38	0	0	0	0.22	0	1.13	8.65	9.90	
	已開闢面積	2.63	2.54	0.32	--	--	--	0	--	0	100	7.66	
	開闢率（%）	100	84.67	84.21	--	--	--	0	--	0	100	77.37	
檢討標準		0.02 公頃/千人，每處最小面積 2.00 公頃	0.16 公頃/千人，每處最小面積 2.50 公頃	按實際需要檢討	0.08 公頃/千人，每處最小面積 0.20 公頃	免設	免設	0.025 公頃/千人，每處最小面積 0.20 公頃。	商業區面積百分之八，市場面積百分之八及機關用地百分之四。	按實際需要檢討	"	"	
需要面積（公頃）		2.00	2.50	--	0.28	--	--	0.20	0.12	--	--	--	
不足或超過面積（公頃）	超過	+0.63	+0.50					+0.02					
	不足				−0.28				−0.12				
備註												含高速公路 5.02 公頃	

表六 寶山都市計畫（第二次通盤檢討）道路用地面積檢討分析表								
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）	
1-1	青草湖-老隘	12	710	8,520	7.5	670	5,025	
2-2	坪埔頂-五分埤	12	1,230	14,800	12.0	1,460	17,520	
3-3	三峰路	12	900	10,800	12.0	730	8,760	
4-4	青草湖二路	8	140	1,120				
5-5	青草湖三路	8	160	1,280				
6-6	青草湖四路	8	40	320				
7-7	高峰路	8	430	3,440	8.0	430	3,440	
8-8	高峰二路	8	470	3,760				
9-9	農會路	8	60	480				
10-10	滿坑路	8	200	1,600				
11-11	三峰二路	8	100	800				
12-12	寶中路	8	190	1,520	4.0	100	400	
13-13	天主堂路	8	180	1,440				
14-14	青草湖五路	4	30	120				
15-15	青草湖六路	4	30	120				
16-16	農會二路	4	25	100				
17-17	高峰三路	4	20	80				
18-18	大崎二路	4	100	400				
19-19	寶中二路	4	150	600				
合計				51,300			35,145	

表七 寶山都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表

編號	位置	變更內容			變更理由	備註
		原計畫	新計畫	面積（公頃）		
一	寶山鄉農會倉庫現址	工業區	乙種工業區	0.32	指定使用性質為乙種工業區	
二	鄉公所東側與住宅區之間	機關（機一）	住宅區	0.0038	現況機關使用已有明確之圍牆，不影響使用。	雙溪小段234-69 234-2 等二筆土地。。
三	鄉公所對面	商業區	機關（機四）	0.08	係縣有土地，依地方發展實需變更（消防隊用地）。	雙溪小段235-44、235-47 等二筆土地。
四	鄉公所東側住宅區內	住宅區	機關（機五）	0.10	係縣有土地，依地方發展實需變更（圖書館用地）。	雙溪小段225-5 等五筆土地。
五	機三南側	農業區	機關（機三）	0.02	依實際使用需要變更（衛生所用地擴大）。	雙溪小段221、221-1 等地號土地。
六	鄉公所北面	工業區	乙種工業區	1.41	指定使用性質為乙種工業區。	
七	計畫區西側	住宅區	加油站用地	0.14	配合實際發展使用需要變更。	
八	鄉公所東北側農業區內	農業區	老人文康活動中心	0.04	為供興建老人文康活動中心使用。	
九	計畫區西側	農業區	非都市計畫土地	0.17	一、變更地點案經新竹縣政府以 73.10.12 府地用字第七五〇八五號公告辦理變更編定為丙種建築用地。 二、為避免影響民眾權益並解決實際問題。	依省都委會82.2.10.第四四七次會議決議辦理。
		保護區		0.15		

註：本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部份，均應以原有計畫為準。

<table>
<tr><td colspan="12">表八寶山都市計畫（第二次通盤檢討）前後土地使用面積對照表</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">項　　目</td><td colspan="2" rowspan="2">本次檢討前計畫面積（公頃）</td><td rowspan="2">本次檢討增減面積（公頃）</td><td colspan="8">本次檢討後</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積（公頃）</td><td colspan="2">佔計畫面積百分比（%）</td><td colspan="2">佔都市用地面積百分比（%）</td></tr>
<tr><td rowspan="7">土地使用分區</td><td>住宅區</td><td colspan="2">11.84</td><td>-0.24</td><td colspan="2">11.60</td><td colspan="2">10.60</td><td colspan="2">35.91</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td colspan="2">1.12</td><td>-0.08</td><td colspan="2">1.04</td><td colspan="2">0.95</td><td colspan="2">3.22</td></tr>
<tr><td>工業區</td><td colspan="2">1.73</td><td>-1.73</td><td colspan="2">0</td><td colspan="2">0</td><td colspan="2">0</td></tr>
<tr><td>乙種工業區</td><td colspan="2">0</td><td>+1.73</td><td colspan="2">1.73</td><td colspan="2">1.58</td><td colspan="2">5.36</td></tr>
<tr><td>保存區</td><td colspan="2">0.04</td><td>0</td><td colspan="2">0.04</td><td colspan="2">0.04</td><td colspan="2">0.12</td></tr>
<tr><td>保護區</td><td colspan="2">32.82</td><td>-0.15</td><td colspan="2">32.67</td><td colspan="2">29.86</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td>農業區</td><td colspan="2">36.03</td><td>-0.23</td><td colspan="2">35.80</td><td colspan="2">32.72</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td rowspan="10">公共設施用地</td><td>機關</td><td colspan="2">0.38</td><td>+0.20</td><td colspan="2">0.58</td><td colspan="2">0.53</td><td colspan="2">1.80</td></tr>
<tr><td rowspan="2">學校</td><td>文 中</td><td rowspan="2">5.63</td><td>3.00</td><td>0</td><td rowspan="2">5.63</td><td>3.00</td><td rowspan="2">5.14</td><td>2.74</td><td rowspan="2">17.43</td><td>9.29</td></tr>
<tr><td>文 小</td><td>2.63</td><td>0</td><td>2.63</td><td>2.40</td><td>8.14</td></tr>
<tr><td>市場</td><td colspan="2">0.22</td><td>0</td><td colspan="2">0.22</td><td colspan="2">0.20</td><td colspan="2">0.68</td></tr>
<tr><td>加油站</td><td colspan="2">0</td><td>+0.14</td><td colspan="2">0.14</td><td colspan="2">0.13</td><td colspan="2">0.43</td></tr>
<tr><td>綠地</td><td colspan="2">1.13</td><td>0</td><td colspan="2">1.13</td><td colspan="2">1.03</td><td colspan="2">3.50</td></tr>
<tr><td>老人文康活動中心</td><td colspan="2">0</td><td>+0.04</td><td colspan="2">0.04</td><td colspan="2">0.04</td><td colspan="2">0.12</td></tr>
<tr><td>道路廣場</td><td colspan="2">9.90</td><td>0</td><td colspan="2">9.90</td><td colspan="2">9.05</td><td colspan="2">30.65</td></tr>
<tr><td>人行步道</td><td colspan="2">0.25</td><td>0</td><td colspan="2">0.25</td><td colspan="2">0.23</td><td colspan="2">0.78</td></tr>
<tr><td>河川水溝</td><td colspan="2">8.65</td><td>0</td><td colspan="2">8.65</td><td colspan="2">7.90</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td>小　計</td><td colspan="2">26.12</td><td>－</td><td colspan="2">26.54</td><td colspan="2">24.26</td><td colspan="2">55.39</td></tr>
<tr><td colspan="2">合　　計</td><td colspan="2">109.74</td><td>-0.32</td><td colspan="2">109.42</td><td colspan="2">100.00</td><td colspan="2">100.00</td></tr>
<tr><td colspan="12">註：1.都市發展用地不含農業區、保護區及河川水溝用地面積。
2.本次檢討後減少面積 0.32 公頃為非都市計畫土地。</td></tr>
</table>

第三章： 檢討後之計畫

一、計畫範圍及面積

本計畫區位於新竹市之南緣，毗鄰新竹科學園區特定區計畫，距新竹市區約六公里，以寶山鄉公所所在地之鄉街為中心，包括雙溪村及大崎村之部分，計畫面積一〇九・四二公頃。

二、計畫年期

計畫年期至民國八十六年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為三、五〇〇人，計畫人口密度每公頃二七〇人。

四、 土地使用計畫

(一)住宅區

以原計畫人口規模及居住密度為基礎，將原聚落市街地區附近地形平坦地區，適當劃設為住宅區，計畫面積一一・六〇公頃。

(二)商業區

將鄉公所前道路兩側劃設為商業區，供區內居民日常生活商業及服務使用，計畫面積一・〇四公頃。

(三)乙種工業區

將原計畫「工一」、「工二」指定為乙種工業區，計畫面積一・七三公頃。

(四)保存區

將雙豐宮劃設為保存區，計畫面積〇・〇四公頃。

(五)保護區

將計畫區四週之山坡地適當劃設為保護區，計畫面積三二・六七公頃。

(六)農業區

將計畫區現有農業使用之較平坦地區劃設為農業區，計畫面積三五・八〇公頃。

五、公共設施計畫

(一)機關

劃設五處機關用地，分別為「機一」鄉公所、警察局，「機二」郵局、民眾活動中心，「機三」衛生所，「機四」消防隊，「機五」圖書館，計畫面積共計〇・五八公頃。

(二)學校

劃設文中用地（寶山國中）一處，計畫面積三・〇〇公頃，文小用地（寶山國小）一處，計畫面積二・六三公頃，合計學校用地面積五・六三公頃。

(三)市場

於商業區南側劃設市場一處，供區內居民使用，計畫面積〇・二二公頃。

(四)加油站

於計畫區西側，配合實際發展使用需要，劃設加油站乙處，計畫面積〇・一四公頃。

(五)綠地

利用河川旁之低地及若干坡地劃設為綠地，供居民休憩使用，計畫面積一・一三公頃。

(六)老人文康活動中心

於鄉公所東北側，為供興建老人文康活動中心使用，劃設老人文康活動中心乙處，計畫面積〇・〇四公頃。

(七)河川水溝

將現況河道及溝渠劃設為河川水溝用地，計畫面積八・六五公頃。

以上公共設施用地編號詳見表九。

表九　寶山都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地明細表

六、道路系統計畫

(一)聯外道路

聯外道路係利用縣道加以拓寬，共計三條分別為：

1、由計畫區經老隘通往新竹，計畫寬度十二公尺。

2、由新城經老隘、雙溪（鄉公所前）通往關東橋，計畫寬度十二公尺。

3、由計畫區往三峰道路，計畫寬度十二公尺。

(二)出入道路

出入道路係考慮實際地形地物，適當劃設八公尺道路供居民出入，並建立完整街廓，另人行步道寬度為四公尺，囊底式道路迴轉直徑為二十公尺。

項目	編號	面積（公頃）	位置	備註
機關	機一	0.25	計畫區中央	鄉公所、警察局
	機二	0.09	鄉公所南側，2-2 號道路旁	郵局
	機三	0.06	計畫區東側	衛生所
	機四	0.08	鄉公所北側商業區	消防隊
	機五	0.10	鄉公所東側住宅區內	圖書館
小計		0.58	—	
學校	文中	3.00	計畫區東側	寶山國中
	文小	2.63	計畫區北側	寶山國小
小計		5.63	—	
市場	市一	0.22	寶山國小南側	
綠地	綠	1.13	寶山國小週圍及河川低地	
河川水溝	—	8.65	—	

(三)高速公路

高速公路途經本計畫區西南隅丘陵，計畫面積五・〇二公頃，以上道路編號詳見表十。變更寶山都市計畫（第二次通盤檢討）示意圖參見圖四。

表十　寶山都市計畫計畫（第二次通盤檢討）道路編號明細表

圖四　變更寶山都市計畫計畫（第二次通盤檢討）示意圖

七、分期分區發展計畫

經檢討後本計畫區並未擴大都市計畫或增加都市發展用地面積，且區內公共設施多已開闢使用，其近五年人口成長緩慢（全鄉人口呈負成長），故依省都委會七十六年八月十二日第三二三次會審議通過之原則，免擬定分期分區發展計畫。

八、事業及財務計畫

本計畫區之公共設施其事業及財務計畫詳如表十一。

表十一　寶山都市計畫（第二次通盤檢討）事業及財務計畫表

九、土地分區使用管制

本計畫區之土地分區使用管制如附件所示。

附件

寶山都市計畫土地分區使用管制要點

一：本要點依都市計畫法第廿二、卅二條及同法台灣省施行細則第卅一條規定訂定之。

二：住宅區以供住宅使用為主，其建蔽率不得大於百分六十，容積率不得大於百分之一八〇。

三：商業區以供居民日常生活所需之零售業、服務業及其有關之商業活動為主，其建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二四〇。

四：工業區訂定為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用為主，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二一〇。

五：保存區以供寺廟及其相關使用為主，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一六〇。

六：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

七：凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第八點規定增加興建樓地板面積。

（一）基地有一面臨接寬度在八公 尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

（二）基地面積在商業區為一、〇〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一、五〇〇平方公尺以上者。

八：依第七點規定所得增加之樓地板面積（ΔFA）按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二

十：

ΔFA=S、I

A：基地面積

S：開放空間有效總面積。

I：鼓勵係數，依左列規定計算：

1、商業區：I=2.89√S/A-1.0

2、住宅區、機關用地：I=2.04√S/A-1.0

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。

九：本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。

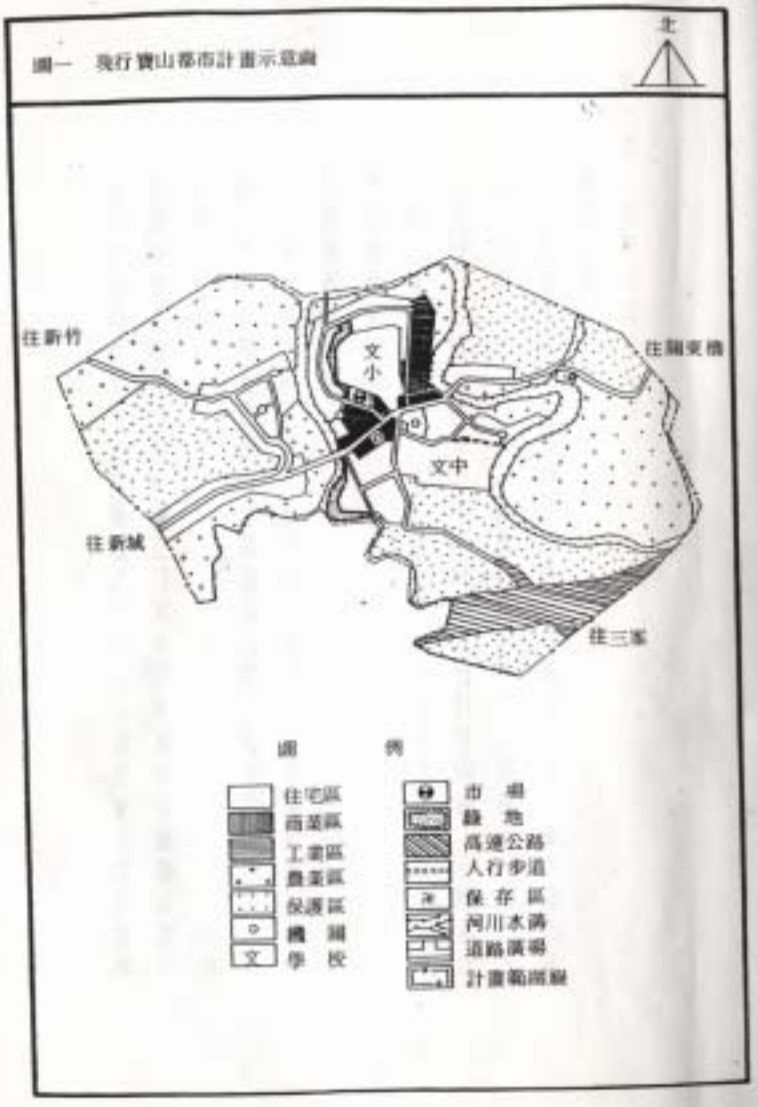
表十 寶山都市計畫（第二次通盤檢討）道路編號明細表					
計畫道路編號	路　名	計畫道路			備　註
		寬度（公尺）	長度（公尺）	面積（平方公尺）	
1-1	青草湖－老隘	12	710	8,520	高速公路用地 5.02 公頃
2-2	坪埔頂-五分埤	12	1,230	14,800	
3-3	三峰路	12	900	10,800	
4-4	青草湖二路	8	140	1,120	
5-5	青草湖三路	8	160	1,280	
6-6	青草湖四路	8	40	320	
7-7	高峰路	8	430	3,440	
8-8	高峰二路	8	470	3,760	
9-9	農會路	8	60	480	
10-10	滿坑路	8	200	1,600	
11-11	三峰二路	8	100	800	
12-12	寶中路	8	190	1,520	
13-13	天主堂路	8	180	1,440	
14-14	青草湖五路	4	30	120	
15-15	青草湖六路	4	30	120	
16-16	農會二路	4	25	100	
17-17	高峰三路	4	20	80	
18-18	大崎二路	4	100	400	
19-19	寶中二路	4	150	600	
合計				51,300	

表十一變更寶山都市計畫「第二次通盤檢討」事業及財務計畫表

公共設施種類	合計	8m 以下道路	12m 道路	綠地	市場	文中	機關
面積（平方公尺）	77,900	21,900	37,000	11,300	2,200	4,600	900
土地取得方式：征購		˅	˅	˅	˅	˅	˅
土地取得方式：市地重劃							
土地取得方式：獎勵投資		v	v				v
開闢經費（萬元）：土地征購費及地上物補償費	35,650	26,280	已徵收	5,650	2,640	已徵收	1,080
開闢經費（萬元）：整地費	—	—	—	—	—	—	—
開闢經費（萬元）：工程費	8,740	2,190	3,700	1,695	330	690	135
開闢經費（萬元）：合計	44,390	28,470	3,700	7,345	2,970	690	1,215
主辦單位		寶山鄉公所	寶山鄉公所	寶山鄉公所	寶山鄉公所	寶山鄉公所	寶山鄉公所
預定完成期限		81-90會計年度	81-90會計年度	81-90會計年度	81-90會計年度	81-90會計年度	81-90會計年度
經費來源		逐年編列預算	中央補助興闢	逐年編列預算	逐年編列預算	中央補助興闢	逐年編列預算
備註							

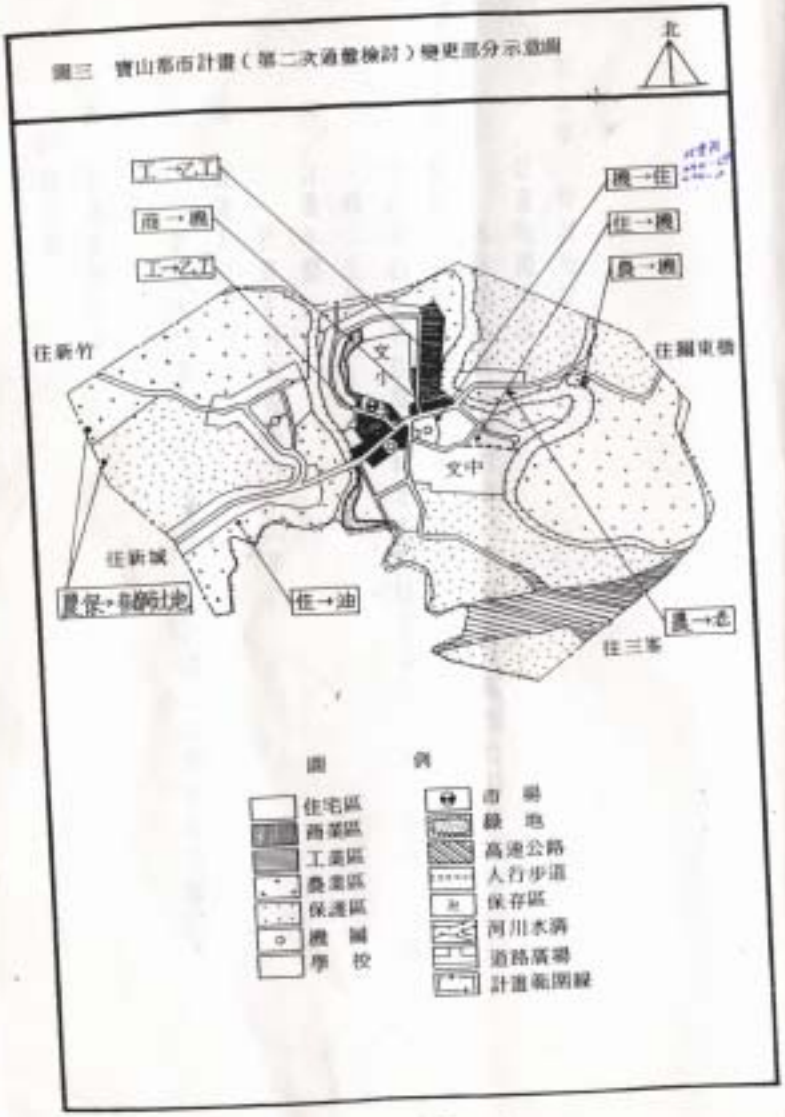
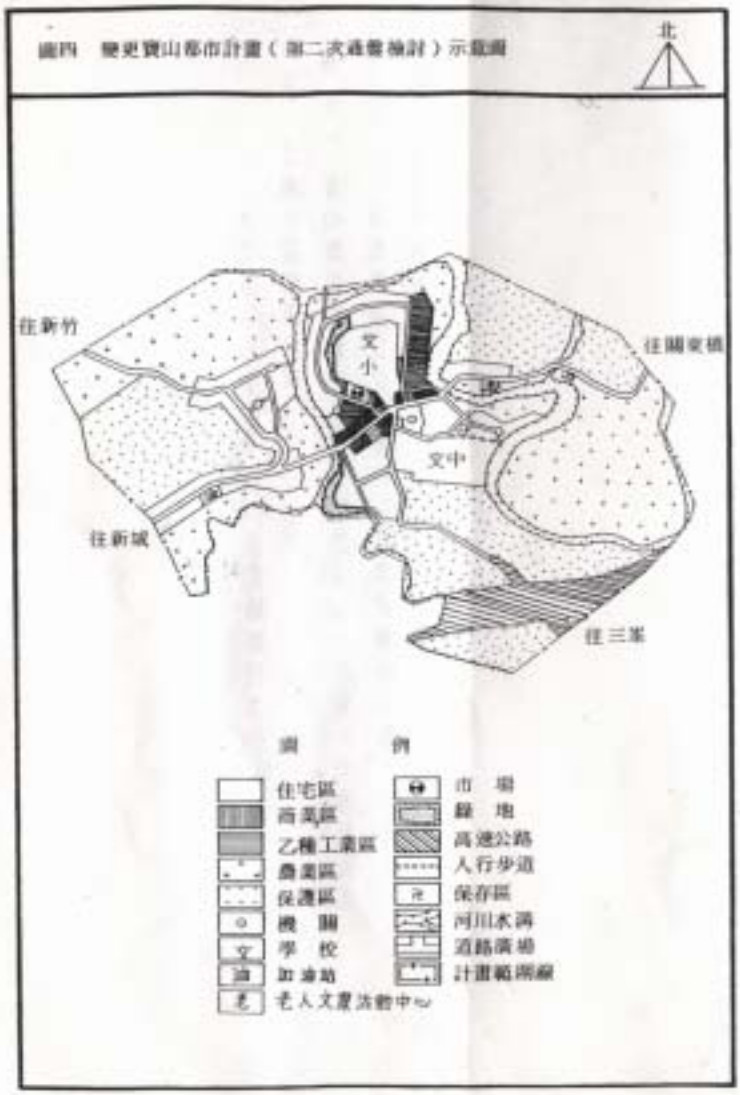
註：本表所列得視財務狀況酌予調整。

圖一　飛行寶山都市計畫示意圖



圖二　寶山都市計畫區土地使用現況示意圖

圖三　寶山都市計畫（第二次通盤檢討）變更部分示意圖



圖四　變更寶山都市計畫（第二次通盤檢討）示意圖