

目錄

第一章：緒論	3
第一節：檢討目地與法令依據	3
第二節：檢討範圍	4
第二章：原都市計畫概要及相關指導計畫	5
第一節：都市計畫沿革	5
第二節：現行都市計畫概要	5
第三節：相關指導計畫——北部區域計畫	8
第三章：發展現況	12
第一節：區位關係	12
第二節：人口及產業活動	12
第三節：土地使用	17
第四節：公共設施	20
第五節：道路系統	23
第四章：檢討分析	25
第一節：計畫年期	25
第二節：計畫人口及密度	25
第三節：土地使用	25
第四節：公共設施	26
第五節：道路系統	28

第五章：檢討結果	30
第一節：計畫範圍及面積	30
第二節：計畫年期	30
第三節：計畫人口及密度	30
第四節：土地使用計畫	31
第五節：公共設施計畫	32
第六節：道路系統計畫	35
第七節：土地分區使用管制要點	35
第八節：原有計畫之變更	39
第六章：事業及財務計畫	44

第一章：緒論

第一節：檢討目地與法令依據

都市計畫「係指對一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言。」其主要目地乃在「改善居民生活環境，並促進市鎮鄉街有計劃之均衡發展」，而「計畫發布實施後，每因實質環境之改變，社會組織之更易和經濟發展之需求，致原計畫內容不符實際需要而窒礙難行，因此個級都市行政單位常有個案變更。都市計畫法於民國六十一年修訂時，針對上述需要，特制定第二十六條：「都市計畫經發布實施後不得隨時任意變更，但擬訂計畫之機關每五年至少應通盤檢討一次，依據發展情況並參考人民建議做必要之變更，對於非必要之公共設施用地，應予撤銷，並變更其使用。」

內政部為使各級政府辦理通盤檢討有所依據，於民國六十四年五月二十九日頒定：「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，復於民國六十九年八月二十二日重新修正發布，該辦法為辦理通盤檢討作業所應循之主要法令。其中第二條規定：「都市計畫發布實施後，每五年至少通盤檢討一次，視實際情形分期分區就都市計畫法第十五條或第二十二條所規定之事項全部或部分辦理，但計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。」

新豐（新庄子地區）都市計畫於民國六十四年六月三十日發布實施，其後曾於民國七十一年辦理第一次通盤檢討，並於民國七十四年十一月二日發布實施迄今已屆滿四年，為配合本地區之實際發展需要，及修正原計畫第

一次通盤檢討時訂定之土地使用分區管制要點不適宜管制規定，特辦理本次通盤檢討，以利本地區之都市發展。

第二節：檢討範圍

本次通盤檢討範圍以民國六十四年六月發布實施之都市計畫範圍為範圍，以鄉公所在地為中心，東西各以中崙溪及坑子口溪為界，北起崁頭溪之南，南至公路局道班房，面積計一八公頃。

第二章：原都市計畫概要及相關指導計畫

第一節：都市計畫沿革

新豐（新庄子地區）都市計畫於民國六十一年由新竹縣政府委託台灣省住宅及都市發展局代編，並於民國六十四年六月三十日以府建都字第五六 四一號函發布實施，其後並於民國七十二年辦理第一次通盤檢討，經台灣省都市計畫委員會七十四年七月二十五日第二八四次會議通過，於民國七十四年十一月二日國六十四年六月三十日以府建都字第五六 四一號函發布實施，其後並於民國七十二年辦理第一次通盤檢討，經台灣省都市計畫委員會七十四年七月二十五日第二八四次會議通過，於民國七十四年十一月二日以七四府建都字第七四二五二號函發布實施迄今，其間並未辦理個案變更。

第二節：現行都市計畫概要

一、計畫範圍及面積

計畫範圍以鄉公所在地為中心，東西各以中崙溪及坑子口溪為界，北起坎頭溪之南，南至公路局道班旁，面積計一一 八公頃。

二、計畫年期

以民國八十五年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

至民國八十五年之計畫人口為六、

人，居住密度為每公頃二七人。

四、土地使用分區

- 1 住宅區：以既有鄉街聚落為中心，略予擴大範圍，劃設為一個住宅鄰里單元，住宅區面積二一六九公頃。
- 2 商業區：以既有商店集中處為基礎，並略予擴大範圍，劃設商業區，面積四九公頃。
- 3 農業區：都市發展用地之外圍予以劃設為農業區，面積六五一一公頃。

五、公共設施

- 1 機關：劃設機關用地四處，其中機一為鄉公所使用，機二為警察分局使用，機三為民眾集會堂、戶政事務所、衛生所使用，機四供未來鄉公所、分駐所、衛生所等機關未來集中興建之用，並由鄉公所另擬定整體開發計畫辦理，合計機關用地面積三六一公頃。
- 2 兒童遊樂場：劃設兒童遊樂場用地三處，面積五五公頃。
- 3 綠地：為道路交叉口之槽化需要，劃設綠地二處，面積一公頃。
- 4 變電所：配合台電公司為供應新豐地區用電之需要，劃設變電所用地面積二二五公頃。
- 5 市場：劃設零售市場用地一處，面積四九公頃。
- 6 國小：劃設國小用地一處，面積二公頃，為現有新豐國小使用。
- 7 國中：劃設國中用地一處，面積二、四五公頃，為現有新豐國中使用。
- 8 社教機構：為使老年人有休憩、交誼活動之場所，劃設七公頃之社教用地，以興建老人會館。
- 9 河川：現有之中崙溪及坑子口溪劃設為河川用地，面積一七六公頃。
- 10 停車場：原計畫未劃設停車場用地，第一次通盤檢討時經省都委會第二八四會決議，機四用地由鄉公所規劃配置各級機關及廣場兼停車場用地，並整體開發使用。

六、道路交通系統：

以建興路為基礎，並於經過市街中心處另計畫一外環道，為本計畫區主要之聯外道路，南通山崎，北往新屋，並配置區內主要、次要及出入道路，構成本計畫區之道路系統。

表二一·一·一 現有新豐（新庄子地區）都市計畫土地使用面積分配表

表二一·一·二 現有新豐（新庄子地區）都市計畫公共設施用地明細表

表二一·一·三 現有新豐（新庄子地區）都市計畫道路編號表

圖二一·一·一 現有新豐（新庄子地區）都市計畫示意圖

第三節：相關指導計畫——北部區域計畫

北部區域計畫以民國八十五年為計畫目標年，新豐鄉位於新竹地方生活圈內，中心都市為新竹市，都市階層屬於農村集居中心，至民國八十五年本鄉之都市化人口為二八、人，需要都市化用地面積為一七五公頃，而本鄉都市化地區包括山崎地區與新庄子地區。

農村集居中心其應有之公共設施包括：

- 1 道路系統、自來水系統、下水道系統、電力、垃圾處理場。
- 2 兒童遊戲場、小型公園、小型運動場。
- 3 托兒所、幼稚園、小學、國中。
- 4 衛生站、郵政電信服務所、警察派出所、消防站、集會堂、農漁會。
- 5 市場、農村集居商業中心。

表 2-2.1 現有新豐（新庄子地區）都市計畫土地使用面積分配表

面積單位：公頃

項 目		原計畫		第一次通盤檢討後				備 註
		面 積	百分比 %	增減 面積	檢討後 面積	百分比 1 (%)	百分比 2 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	21.69	19.70	--	21.69	19.70	50.20	
	商業區	4.09	3.72	--	4.09	3.72	9.47	
	農業區	65.43	59.44	-0.32	65.11	59.15	--	
公 共 設 施 用 地	機關	0.95	0.86	+2.66	3.61	3.28	8.35	
	社教 機構	0.00	0.00	+0.07	0.07	0.06	0.16	
	國小	2.00	1.82	--	2.00	1.82	4.63	
	國中	2.45	2.23	--	2.45	2.23	5.67	
	運動場	2.66	2.42	-2.66	0.00	0.00	0.00	
	兒童 遊樂場	0.50	0.45	--	0.50	0.45	1.16	
	綠地	0.10	0.09	--	0.10	0.09	0.23	
	市場	0.49	0.45	--	0.49	0.45	1.13	零售市場
	變電所	0.00	0.00	+0.25	0.25	0.23	0.58	
	道路	7.96	7.23	--	7.96	7.23	18.42	
河川	1.76	1.60	--	1.76	1.60	--		
合 計		110.08	100.00	0.00	110.08	100.00	100.00	
都市發展 用地		42.89	--		43.21	--	--	

資料來源：新豐（新庄子地區）都市計畫第一次通盤檢討書

表 2-2.2 現有新豐（新庄子地區）都市計畫公共設施用地明細表

面積單位：公頃

項	目	面積	位	置	備	註
機 關	機一	0.09	1 號	道路西側	鄉公所	
	機二	0.33	1 號	道路東側	警察分局	
	機三	0.53	新豐國小南側		民眾集會堂、戶政事務所、衛生所。	
	機四	2.66	1 號道路西側之農業區		供鄉公所、分駐所、衛生所等集中興建及作廣場兼停車場使用。	
	合計	3.61				
兒 童 遊 樂 場	兒一	0.17	5 號	道路西側		
	兒二	0.17	6 號	道路東側		
	兒三	0.16	機一西側			
	合計	0.50				
學 校	文中	2.45	機二東側			
	文小	2.00	8 號	道路北側	新豐國小	
	合計	4.45				
社 教 機 構		0.07	1 號	道路西側	興建老人會館之用	
綠 地		0.10	1 號道路與 2 號道路交叉處		共二處	
市 場		0.49	1 號	道路西側	零售市場	
變 電 所		0.25	1 號	道路西側		
河 川		1.76	計畫區東緣			
合 計		11.23				

資料來源：新豐（新庄子地區）都市計畫第一次通盤檢討書

表 2-2.3 現有新豐（新庄子地區）都市計畫道路編號表

編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
1	自計畫區南界至北界	15	1,275	聯外道路（往新屋、山崎）
2	自 1 號道路至 1 號道路	12	750	區內主要道路
3	自 1 號道路至 2 號道路	12	120	區內主要道路
4	自 1 號道路至 2 號道路	12	105	區內主要道路
5	自 2 號道路至 9 號道路	12	600	區內主要道路
6	自 5 號道路至 8 號道路	12	180	區內主要道路
7	自 2 號道路至計畫區北界	12	130	區內主要道路
8	自 2 號道路至計畫區東界	12	600	聯外道路（往湖口）
9	自 8 號道路至計畫區東界	12	330	聯外道路（往和興村）
10	自 1 號道路至計畫區西界	12	255	聯外道路（往大眉）
未編號		8	2,390	出入道路
未編號		4	1,180	人行步道

資料來源：新豐（新庄子地區）都市計畫第一次通盤檢討書

第三章：發展現況

第一節：區位關係

新豐鄉位於新竹縣北端，南距新竹市約十公里，東臨湖口鄉，西臨台灣海峽，南接竹北市，北接桃園縣新屋鄉，全鄉略成一長方形，南北長約九公里，東西寬約五公里，全鄉面積四六·三四九六平方公里。

本鄉為湖口台地之一部份，該台地東起石門水庫，南邊包括關西、新埔、湖口、新豐諸鄉鎮，西寬東狹略呈三角形，地勢東高西低，緩和傾斜，河流因地勢影響，大多東西流向，匯入台灣海峽。

圖三：一·地理區位圖

第二節：人口及產業活動

一、人口成長：

新豐鄉全鄉人口於民國六十八年底為三、三七四人，至民國七十七年底為三四、七九六人，十年間計增加四、四二二人，年平均增加率為一·四八%，人口成長緩慢，其中自然增加率平均為一·七五%，社會增加率平均為負·二七%，有人口外流現象，都市計畫區域（新庄子地區）人口於民國六十八年底為四、三二二人，至民國七十七年底為六、三一人，十年間計增加一、七七八人，年平均增加率為三·七四%，人口成長迅速，究其原因，為新竹工業區開發帶來大量就業機會，致都市型態轉變，人口聚集成長快速。

表三一一：新豐鄉暨新庄子地區歷年人口成長統計表

二、人口組成：

1 戶量：新豐鄉歷年之戶量變化情形，受都市化影響結果，歷年略有降低，從民國六十八年之每戶五·七九人降至民國七十七年之每戶四·八六人，呈穩定狀態。

2 性別比例：新豐鄉歷年之性別比例變化情形，從民國六十八年至民國七十七年之十年間，大致維持在一·八·二九至一一·八之間，平均為一·九·一七。

表三一二：新豐鄉歷年人口戶量與性別比例分析表

3 年齡組成：新豐鄉歷年人口組成之變遷其中幼年人口（十五歲以下）百分比，從民國六十八年之三四·六%，降至民國七十七年之三二·二四%，有逐年降低之趨勢，向期間內，成年人口（十五至六十四歲）所佔百分比，從六·七七%，增至六三·七七%，顯見本鄉之人口組成以逐漸轉變為較具生產活力之人口結構，老年人口（六十五歲以上）所佔百分比，從民國六十八年之四·六四%，增至民國七十七年之五·九九%，略有增加。

4 扶養率：扶養率指成年人口除幼年人口與老年人口總合而得，為解釋人口組成之一種指標，其值愈低表示該地區之依賴人口比例愈小，經濟壓力愈輕，新豐鄉歷年扶養率變化情形，從民國六十八年之六四·五七%，降至民國七十七年之五六·八一%，有逐年降低之趨勢。

表三一一：新豐鄉人口年齡組成變遷情形統計表

三、產業人口結構：

新豐鄉全鄉之就業人口數，民國七十七年底為一七、六七四人，就業率為五·七九%，其中一次產業佔有

表 3-2.1 新豐鄉暨新庄子地區歷年人口成長統計表

年 度	全 鄉 人 口							新庄子地區		
	總 人 口	總增減		自然增減		社會增減		人 口 數	總增減	
		人 口 數	百 分 比 (%)	人 口 數	百 分 比 (%)	人 口 數	百 分 比 (%)		人 口 數	百 分 比 (%)
68	30,374	411	1.35	619	2.04	-208	-0.68	4,312	213	4.94
69	31,180	806	2.58	656	2.10	150	0.48	4,879	567	11.62
70	31,975	795	2.49	684	2.14	111	0.35	5,150	271	5.26
71	32,347	372	1.15	653	2.02	-281	-0.87	5,280	130	2.46
72	32,839	492	1.50	616	1.88	-124	-0.38	5,340	60	1.12
73	33,334	495	1.48	554	1.66	-59	-0.18	5,460	120	2.20
74	33,619	285	0.85	511	1.52	-226	-0.67	5,530	70	1.27
75	33,968	349	1.03	451	1.33	-102	-0.30	5,630	100	1.78
76	34,255	287	0.84	474	1.38	-187	-0.55	5,810	180	3.10
77	34,796	541	1.55	491	1.41	50	0.14	6,030	220	3.65

資料來源：新竹縣統計要覽 新豐鄉戶政事務所

表 3-2.2 新豐鄉歷年人口戶量與性比例分析表

年 度	戶 數	人 口 數			戶 量 (人/戶)	性比例 (男/女 x 100)
		計	男	女		
68	5,253	30,374	15,791	14,583	5.79	108.29
69	5,582	31,180	16,246	14,934	5.59	108.79
70	5,853	31,975	16,633	15,342	5.46	108.41
71	6,005	32,342	16,859	15,488	5.39	108.85
72	6,184	32,839	17,088	15,751	5.31	108.49
73	6,336	33,334	17,413	15,921	5.26	109.37
74	6,472	33,619	17,570	16,049	5.19	109.48
75	6,635	33,968	17,788	16,180	5.12	109.94
76	6,861	34,255	17,949	16,306	4.99	110.08
77	7,154	34,796	18,223	16,573	4.86	109.96

資料來源：新竹縣統計要覽 新豐鄉戶政事務所

表 3-2.3 新豐鄉人口年齡組成變遷情形統計表

年 度	總 人 口 數	幼年人口 (15 歲以下) (A)		成年人口 (15-64 歲) (B)		老年人口 (65 歲以上) (C)		扶 養 率 (A+C)/ B (%)
		人 口 數	百 分 比 (%)	人 口 數	百 分 比 (%)	人 口 數	百 分 比 (%)	
		68	30,374	10,508	34.60	18,457	60.77	
69	31,180	10,614	34.04	19,138	61.38	1,428	4.58	62.92
70	31,975	10,720	33.53	19,720	61.67	1,535	4.80	62.15
71	32,347	10,834	33.49	19,946	61.66	1,567	4.84	62.17
72	32,839	10,857	33.06	20,319	61.87	1,663	5.06	61.62
73	33,334	10,795	32.38	20,838	62.51	1,701	5.10	59.97
74	33,619	10,692	31.80	21,133	62.86	1,794	5.34	59.08
75	33,968	10,615	31.25	21,479	63.23	1,874	5.52	58.15
76	34,255	10,507	30.67	21,790	63.61	1,958	5.72	57.21
77	34,796	10,523	30.24	22,190	63.77	2,083	5.99	56.81

資料來源：新竹縣統計要覽 新豐鄉戶政事務所

業人口之百分比為二一·九七%。二次產業佔有業人口之百分比為四九·七五%。三次產業佔有業人口之百分比為二八·二八%。可看出全鄉之產業人口結構以二次產業為主，三次產業為輔。

表三·二·四新豐鄉歷年各次產業人口結構統計表

第三節：土地使用

新豐新庄子地區都市計畫區之都市發展，主要以新豐鄉公所附近之舊市街為中心，沿新庄路、建興路、振興路等兩側發展，住宅、商店大都集中於此。近年來，由於受新竹工業區發展影響，人口增加，都市用地擴展迅速，新興社區不斷開發，惟發展仍嫌零散，依據土地使用現況調查結果，各類土地使用分區發展情形如左：

一、住宅區

原計畫面積二一·六九公頃，除舊有市街以發展建築外，新開發之住宅區主要沿自立街兩側及都市發展用地外圍零星建築，以發展使用面積為八·八五公頃，使用率為四·八%。

建築型態依現況調查結果，可分為連棟一樓、連棟二樓、連棟三樓、連棟四樓、三合院式、獨棟式、雙併式等型態，各建築型態其現有總樓地板面積及平均每人使用樓地板面積分別為：

連棟一樓總樓地板面積三三三八·	平方公尺	平均每人使用樓地板面積二四·五四平方公尺。
連棟二樓總樓地板面積五六·一四·	平方公尺	平均每人使用樓地板面積三九·五九平方公尺。
連棟三樓總樓地板面積二七五六·一·	平方公尺	平均每人使用樓地板面積五八·五二平方公尺。
連棟四樓總樓地板面積四三三·	平方公尺	平均每人使用樓地板面積七二·五平方公尺。
三合院式總樓地板面積三七二四·	平方公尺	平均每人使用樓地板面積一八六·二平方公尺。
獨棟式總樓地板面積三九二·	平方公尺	平均每人使用樓地板面積一四·五五平方公尺。

表 3-2.4 新豐鄉歷年各次產業人口結構統計表

年 度	全 鄉 人 口 數	就 業 人 口 數	就 業 率 (%)	一次產業		二次產業		三次產業	
				人 口 數	佔就 業人 口 %	人 口 數	佔就 業人 口 %	人 口 數	佔就 業人 口 %
68	30,374	14,868	48.95	5,154	34.67	5,770	38.81	3,944	26.53
69	31,180	14,382	46.13	4,992	34.71	6,063	42.16	3,327	23.13
70	31,975	15,880	49.66	6,120	38.54	5,959	37.53	3,801	23.94
71	32,347	15,798	48.84	5,594	35.41	6,236	39.47	3,968	25.12
72	32,839	16,685	50.81	4,851	29.07	7,288	43.68	4,546	27.25
73	33,334	17,121	51.36	4,707	27.49	7,915	46.23	4,499	26.28
74	33,619	17,204	51.17	4,448	25.85	8,249	47.95	4,507	26.20
75	33,968	17,030	50.14	4,926	28.93	7,445	43.72	4,659	27.36
76	34,255	16,666	48.65	3,642	21.85	7,965	47.79	5,059	30.36
77	34,796	17,674	50.79	3,883	21.97	8,793	49.75	4,998	28.28

資料來源：新竹縣統計要覽 新豐鄉戶政事務所

雙併式總樓地板面積一 七六八·二 平方公尺，平均每人使用樓地板面積二七·五九平方公尺。
合計住宅區現有總樓地板面積九五二四· 平方公尺，平均每人使用樓地板面積四五·一六平方公尺。

二、商業區：

原計畫面積四· 九公頃，現有商業區主要沿新庄路兩側發展，已發展使用面積三·八九公頃，使用率為九五·一一%。

建築型態依現況調查結果，可分為連棟一樓、連棟二樓、連棟三樓等型態，各建築型態其現有總樓地板面積及平均每人使用樓地板面積分別為：

連棟一樓總樓地板面積二九三· 平方公尺，平均每人使用樓地板面積五八·六 平方公尺。

連棟二樓總樓地板面積二九六四· 平方公尺，平均每人使用樓地板面積四七·八一平方公尺。

連棟三樓總樓地板面積三二二五三· 平方公尺，平均每人使用樓地板面積六九·八一平方公尺。

合計商業區現有總樓地板面積六二一八六· 平方公尺，平均每人使用樓地板面積五七·二一平方公尺。

三、農業區：

原計畫農業區六五·一一公頃，現況大都維持農業使用。

表三·三·一 新豐（新庄子地區）都市計畫區土地使用現況面積統計表

表三·三·二 新豐（新庄子地區）都市計畫區樓地板面積使用現況調查統計表

圖三·三·一 新豐（新庄子地區）都市計畫區土地使用現況示意圖

第四節：公共設施

一、機關：

原計畫機關用地四處，面積三·六一公頃。其中機一、機二、機三現已全部開闢，分別為鄉公所、警察分局、民眾集會堂、戶政事務所及衛生所等機關使用，現已開闢面積為·九五公頃，開闢率為二六·三三%。

二、兒童遊樂場：

原計畫兒童遊樂場三處，面積·五公頃，自前均尚未開闢。

三、學校：

1 文中：原計畫劃設文中用地一處，面積二·四五公頃，現已開闢使用，為新豐國中。

2 文小：原計畫劃設文小用地一處，面積二·公頃，現已開闢，為新豐國小，開闢率為一·%。

四、社教機構：

原計畫劃設社教機構一處，面積·七公頃，現已開闢為老人會館之用，開闢率為一·%。

**表 3-3.1 新豐（新庄子地區）都市計畫
土地使用現況面積統計表**

項目		原計畫 面積 (公頃)	已使用 面積 (公頃)	使用率 (%)	備註
土地使用 分區	住宅區	21.69	8.85	40.80	
	商業區	4.09	3.89	95.11	
	農業區	65.11	--	--	
公共設施 用地	機關	3.61	0.95	26.32	
	社教機構	0.07	0.07	100.00	
	國小	2.00	2.00	100.00	
	國中	2.45	2.45	100.00	
	兒童遊樂場	0.50	0.00	0.00	
	綠地	0.10	0.00	0.00	
	市場	0.49	0.49	100.00	零售市場
	變電所	0.25	0.00	0.00	
	道路	7.96	4.04	50.75	
	河川	1.76	1.76	100.00	
合計		110.08	24.50	22.26	

資料來源：現況調查計算所得

調查日期：民國 78 年 8 月

**表 3-3.2 新豐（新庄子地區）都市計畫區
樓地板面積使用現況調查統計表**

單位：平方公尺、人、人/平方公尺

建築型態	分區別	住宅區	商業區	合 計
	項 目			
連棟一樓	總樓地板面積	3338.00	293.00	3631.00
	人口數	136	5	141
	平均每人使用樓地板面積	24.54	58.60	25.75
連棟二樓	總樓地板面積	56014.00	29640.00	85654.00
	人口數	1415	620	2035
	平均每人使用樓地板面積	39.59	47.81	42.09
連棟三樓	總樓地板面積	27561.00	32253.00	59814.00
	人口數	471	462	933
	平均每人使用樓地板面積	58.52	69.81	64.11
連棟四樓	總樓地板面積	435.00	0.00	435.00
	人口數	6	0	6
	平均每人使用樓地板面積	72.50	0.00	72.50
三合院式	總樓地板面積	3724.00	0.00	3724.00
	人口數	20	0	20
	平均每人使用樓地板面積	186.20	0.00	186.20
獨棟式	總樓地板面積	3092.00	0.00	3092.00
	人口數	22	0	22
	平均每人使用樓地板面積	140.55	0.00	140.55
雙併式	總樓地板面積	1076.00	0.00	1076.00
	人口數	39	0	39
	平均每人使用樓地板面積	27.59	0.00	27.59
合 計	總樓地板面積	95240.00	62186.00	157426.00
	人口數	2109	1087	3196
	平均每人使用樓地板面積	45.16	57.21	49.26

資料來源：現況調查計算所得

調查日期：民國 78 年 8 月

五、綠地：

原計畫劃設綠地面積 一 公頃，自前均尚未開闢。

六、市場：

原計畫劃設市場用地一處，面積 四九公頃，現已開闢使用，為零售市場。

七、變電所：

原計畫劃設變電所用地一處，面積 二五公頃，自前均尚未開闢。

八、河川：

原計畫面積一·七六公頃，為現有之中崙溪及坑子口溪，已全部使用。

表三·四·一 新豐（新庄子地區）都市計畫公共設施用地開闢狀況明細表

第五節：道路系統

原計畫道路面積七·九六公頃，計畫道路部份已依計畫全線或部份路段開闢完成，現已開闢面積計四·四公頃，開闢率為五·七五%。

圖三·五·一 新豐（新庄子地區）都市計畫道路開闢現況示意圖

表 3-4.1 新豐（新庄子地區）都市計畫公共設施用地
開闢狀況明細表

面積單位：公頃

項 目	原計畫 面 積	已開闢 面 積	開闢率 (%)	備 註	
機 關	機一	0.09	0.09	100.00	鄉公所
	機二	0.33	0.33	100.00	警察分局
	機三	0.53	0.53	100.00	民眾集會堂、戶政 事務所、衛生所。
	機四	2.66	0.00	0.00	供鄉公所、分駐 所、衛生所等集中 興建及作廣場兼 停車場使用。
	合 計	3.61	0.95	26.32	
兒 童 遊 樂 場	兒一	0.17	0.00	0.00	
	兒二	0.17	0.00	0.00	
	兒三	0.16	0.00	0.00	
	合計	0.50	0.00	0.00	
學 校	文中	2.45	2.45	100.00	新豐國中
	文小	2.00	2.00	100.00	新豐國小
	合計	4.45	4.45	100.00	
社教機構	0.07	0.07	100.00	興建老人會館之 用	
綠 地	0.10	0.00	0.00	共二處	
市 場	0.49	0.49	100.00	零售市場	
變 電 所	0.25	0.00	0.00		
河 川	1.76	1.76	100.00		

資料來源：現況調查計算所得

第四章：檢討分析

第一節：計畫年期

原計畫年期至民國八十五年止，本次通盤檢討，擬配合北部區域計畫，維持原計畫年期。

第二節：計畫人口及密度

原計畫人口為六、
人，迄七十七年底，本地區人口數為六、
三人，已超出原計畫人口，依歷年及未來人口成長趨勢重新推估，經採一次直線迴歸法推估結果，擬修正計畫人口為八、
人，居住密度擬調整為每公頃三一
人。

第三節：土地使用

一、住宅區：

原計畫面積二一、
六九公頃，已使用面積八、
八五公頃，使用率為四
、
八
%。依檢討辦法之規定住宅用地實際發展面積未達原計畫面積之百分之八十者不得增加，本次檢討擬維持原計畫。

二、商業區：

原計畫面積四·九公頃，已使用面積三·八九公頃，使用率為九五·一一%。依檢討辦法之規定，本計畫之商業區面積不得超過三·六公頃，現有計畫尚超出，本次檢討擬維持原計畫。

三、農業區：

原計畫面積六五·一一公頃，本次檢討擬配合變電所興建變更，其餘維持原計畫。

第四節：公共設施

一、機關：

原計畫機關用地四處，已全部或部份開闢，依檢討辦法之規定，機關用地按實際需要檢討之，本次檢討原機關用地除擬保留部份用地供鄉公所遷建外，部份變更為停車場及公園用地以補公共設施用地之不足及供鄉公所計畫興建游泳池用，其餘機關用地仍有保留必要擬維持原計畫。

二、兒童遊樂場：

原計畫兒童遊樂場三處，面積·五公頃，自前均尚未開闢，依檢討辦法規定，本計畫區需兒童遊樂場面積·六四公頃，尚不足·一四公頃，本次檢討擬維持原計畫。

三、學校：

1 文中：原計畫文中用地一處，面積二·四五公頃，自前已開闢使用，為新豐國中，依檢討辦法規定，本計畫區需文中用地二·五公頃，尚不足·五公頃，本次檢討擬維持原計畫。

2 文小：原計畫文小用地一處，面積二·公頃，自前已開闢使用，為山崎國小，依檢討辦法規定，本計畫區需文小用地二·公頃，符合檢討標準，本次檢討擬維持原計畫。

四、停車場：

原計畫未劃設停車場用地，依檢討辦法規定，本計畫區需停車場用地·三三公頃，本次檢討擬變更部份機四用地為停車場。

五、社教用地：

原計畫劃設社教用地一處，面積·七公頃，自前已開闢使用，本次檢討擬維持原計畫。

六、變電所：

原計畫變電所用地一處，面積·二五公頃，本次檢討擬配合台電公司位置變更予以變更之。

七、綠地：

原計畫劃設綠地·一公頃，依檢討辦法之規定，綠地按自然地形或其設置目地檢討之，本次檢討擬維持原計畫。

八、市場：

原計畫市場用地一處，面積四九公頃，依檢討辦法規定，零售市場以每一閭鄰單位設置一處為原則，本次檢討擬維持原計畫。

九、河川：

原計畫河川用地一·七六公頃，依檢討辦法之規定，河川用地按實際需要檢討之，本次檢討擬維持原計畫。

十、公園：

原計畫未劃設公園用地，依檢討辦法規定，本計畫區需公園用地一·二一公頃，本次檢討擬變更部份機四用地為公園用地供鄉公所計畫興建游泳池用。

表四·四·一 新豐（新庄子地區）都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表

第五節：道路系統

原計畫面積七·九六公頃，依檢討辦法規定，應按交通量及道路設計標準檢討之，本次檢討擬維持原計畫。

表 4-4.1 變更新豐（新庄子地區）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：8,000 人
面積單位：公頃

項 目	現有計畫面積	檢 討 標 準	需要面積	超過 (+) 或不足 (-) 面積	備 註
兒童遊樂場	兒一	0.17	0.64	-0.14	
	兒二	0.17			
	兒三	0.16			
	小計	0.50			
公 園	0	1. 0.15 公頃/千人。 2. 每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃。	1.20	-1.20	
學 校	文小	2.00	2.00	0	
	文中	2.45	2.50	-0.05	
市 場	0.49	以每一間鄰單位設置一處為原則。但都市計畫書內述明無需設置者，得免設置。	--	--	
停 車 場	0	1. 商業區：一萬人口以下者，以商業區分之八為準。 2. 市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地及其他停車需求較高之設施用地，應依實際需要檢討留設停車空間。	0.33	-0.33	
綠 地	0.10	按自然地形或其設置目的。	--	--	
機 關	機一	0.09	--	--	
	機二	0.33			
	機三	0.53			
	機四	2.66			
	小計	3.61			
社教用地	0.07	按實際需要檢討之。	--	--	
變電所	0.25	按實際需要檢討之。	--	--	
河 川	1.76	按實際需要檢討之。	--	--	
道路用地	7.96	按交通量、道路設計標準。	--	--	

第五章：檢討結果

第一節：計畫範圍及面積

維持原計畫範圍及面積，以新豐鄉公所所在地為中心，東西各以中崙溪及坑子口溪為界，北起坂頭溪之南，南至公路局道班房，面積一一·八公頃。

第二節：計畫年期

以民國八十五年為計畫目標年。

第三節：計畫人口及密度

至民國八十五年止，計畫人口為八、人，淨居住密度為每公頃三一·一人。

第四節：土地使用計畫

一、住宅區：

檢討結果維持原計畫，以既有鄉街聚落為中心，略予擴大範圍，劃設為一住宅單元，住宅區面積二一·六九公頃。

二、商業區：

檢討結果維持原計畫，以既有商店集中為基礎，並略予擴大範圍劃設為商業區，面積四·九公頃。

三、農業區：

本次檢討配合台電公司興建變電所，變更部份農業區為變電所用地及變更部份變電所用地為農業區，其餘維持原計畫，檢討後農業區面積六五·一一公頃。

表五四：一、新豐（新庄子地區）都市計畫（第二次通盤檢討）前後土地使用面積分配表
表五四：二、新豐（新庄子地區）都市計畫（第二次通盤檢討）示意圖

第五節：公共設施計畫

一、機關：

檢討結果配合未來鄉公所遷建，重新規劃機四用地，變更部份機關用地為停車場及公園用地，其餘維持原計畫，檢討後機關用地四處，面積計二·五公頃。

二、兒童遊樂場：

檢討結果，維持原計畫，檢討後兒童遊樂場用地三處，面積·五公頃。

三、學校：

1 文中：檢討結果，維持原計畫，文中用地一處，面積二·四五公頃。
2 文小：檢討結果，維持原計畫，文小用地一處，面積二·公頃。
檢討後合計學校用地四·四五公頃。

四、停車場：

本次檢討變更部份機關用地（機四）為停車場，檢討後停車場用地一處，面積·六三公頃。

**表 5-4.1 新豐（新庄子地區）都市計畫（第二次通盤檢討）
前後土地使用面積分配表**

面積單位：公頃

項 目		現有計畫		第二次通盤檢討後			備 註
		面 積	百分比 (%)	增減 面積	檢討後 面積	百分比 1 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	21.69	19.70		21.69	19.70	50.21
	商業區	4.09	3.72		4.09	3.72	9.47
	農業區	65.11	59.15	+0.01	65.12	59.16	--
公 共 設 施 用 地	機關	3.61	3.28	-1.56	2.05	1.86	4.74
	社教 用地	0.07	0.06		0.07	0.06	0.16
	國小	2.00	1.82		2.00	1.82	4.63
	國中	2.45	2.23		2.45	2.23	5.67
	兒童 遊樂場	0.50	0.45		0.50	0.45	1.16
	綠地	0.10	0.09		0.10	0.09	0.23
	公園	0	0	+0.93	0.93	0.84	2.15
	市場	0.49	0.45		0.49	0.45	1.13
	停車場	0	0	+0.63	0.63	0.57	0.46
	變電所	0.25	0.23	-0.01	0.24	0.22	0.56
	道路	7.96	7.23		7.96	7.23	18.43
	河川	1.76	1.60		1.76	1.60	
合 計		110.08	100.00	0	110.08	100.00	100.00
都市發展 用 地		43.21			44.96		

資料來源：表列面積應以實際分割測量面積為準。

五、社教用地：

檢討結果 / 維持原計畫 / 社教用地一處 / 面積 . 七公頃。

六、變電所：

檢討結果 / 變電所用地一處 / 面積 . 二四公頃。

七、綠地：

檢討結果 / 維持原計畫 / 綠地面積 . 一公頃。

八、市場：

檢討結果 / 維持原計畫 / 市場用地一處 / 面積 . 四九公頃。

九、河川：

檢討結果 / 維持原計畫 / 河川用地面積 . 七六公頃。

十、公園：

本次檢討變更部份機關用地（機四）為公園用地 / 供鄉公所計畫興建游泳池用 / 檢討後公園用地一處 / 面積 . 九三公頃。

表五·五·一 新豐（新庄子地區）都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地明細表

第六節：道路系統計畫

檢討結果，維持原計畫道路系統，檢討後道路面積計七·九六公頃。
表五·六·一 新豐（新庄子地區）都市計畫（第二次通盤檢討）道路編號表

第七節：土地分區使用管制要點

為促進土地之合理使用，經考慮全區之自然、社會及實質發展等因素，訂定新豐（新庄子地區）都市計畫土地分區管制要點。

表 5-5 . 1 新豐（新庄子地區）都市計畫（第二次通盤檢討）
公共設施用地明細表

面積單位：公頃

項 目		計畫面積	位 置	備 註
兒 童 遊 樂 場	兒一	0.17	5 號道路西側	
	兒二	0.17	6 號道路東側	
	兒三	0.16	機一西側	
	小計	0.50		
公 園		0.93	10 號道路南側	
學 校	文小	2.00	8 號道路北側	
	文中	2.45	機二東側	
市 場		0.49	2 號道路西側	零售市場
停車場		0.63	1 號道路西側	
綠 地		0.10	1 號道路與 2 號道路交叉處	共二處
機 關	機一	0.09	1 號道路西側	鄉公所
	機二	0.33	1 號道路東側	警察分局
	機三	0.53	新豐國小南側	民眾集會堂、戶政事務所、衛生所。
	機四	1.10	1 號道路西側	供鄉公所遷建用
	小計	2.05		
社教用地		0.07	1 號道路西側	興建老人會館之用
變電所		0.24	10 號道路北側	
河 川		1.76	計畫區東緣	

表 5-6.1 新豐（新庄子地區）都市計畫（第二次通盤檢討）
道路編號表

編號	起迄點	寬度 (M)	長度 (M)	備註
1	自計畫區南界至北界	15	1,275	聯外道路（往新屋、山崎）
2	自 1 號道路至 1 號道路	12	750	區內主要道路
3	自 1 號道路至 2 號道路	12	120	區內主要道路
4	自 1 號道路至 2 號道路	12	105	區內主要道路
5	自 2 號道路至 9 號道路	12	600	區內主要道路
6	自 5 號道路至 8 號道路	12	180	區內主要道路
7	自 2 號道路至計畫區北界	12	130	區內主要道路
8	自 2 號道路至計畫區東界	12	600	聯外道路（往湖口）
9	自 8 號道路至計畫區東界	12	330	聯外道路（往和興村）
10	自 1 號道路至計畫區西界	12	255	聯外道路（往大眉）
11	自 10 號道路至 1 號道路	15	310	區內主要道路
未編號		8	2,390	出入道路
未編號		4	1,180	人行步道

新豐（新庄子地區）都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點

- 1、本要點依據都市計畫法第三十二條、第三十一條及該法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。
- 2、住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一八。
- 3、商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主，其建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二十四。
- 4、市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二四。
- 5、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率國中以下不得大於百分之一五，高（中）職不得大於百分之二。
- 6、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得超過百分之二百五十。
- 7、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，得依第二項規定增加興建樓地板面積：
 - 1 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。
 - 2 基地面積在商業區為一平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一五平方公尺以上者。依前項規定所增加之樓地板面積（ $\Delta F.A$ ）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。

$$\Delta F.A = S * I$$

A：基地面積。

S：開放空間有效總面積（其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)。

一、鼓勵系數，依左列規定計算：

1 商業區：1=2.89 S/A-1.0

2 住宅區、機關：1=2.04 S/A-1.0

依第一項規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一五平方公尺以上，在住宅區、機關為一平方公尺以上者，其所增加之樓地板面積(F_A)得依第二項規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

8、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。

9、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。

第八節：原有計畫之變更

原計畫經檢討分析及省都委會審議結果，其所需變更項目、內容與變更理由如表五 八·一變更內容綜理表及表五 八·二省都委會決議後個案變更面積增減綜理表，省都委會決議後公共設施用地面積檢討成果表如表五 八·三所示，變更內容示意圖如表五 八·一所示。

表五—八—二 變更內容明細表

號 編 整 調		一		二	
變更位置		十號道路北側	一號道路左側	計畫區西側	
變更內容	原計畫	農業區（ 公頃） ·二四	變電所	機關用地（機四）	
	新計畫	變電所	農業區	公園用地 （ 公頃） ·九三	停車場 （ 公頃） ·六三
變更理由		<p>一 配合新庄子地區供電業務需要增設埔和變電所用地。</p> <p>二 已取得土地所有權人同意。</p> <p>一 保留部份機四用地供鄉公所未來遷建用。</p> <p>二 補停車場及公園用地之不足。</p> <p>三 公園用地供鄉公所興建游泳池。</p>	<p>省公路局已將該地號部份用地規劃為台十五線用地，已不適興建變電所。</p>		
備註			原變一案。	原變三案。	

表 5-8.2 省都委會決議後個案
變更面積增減綜理表

面積單位：公頃

合計	二	一	編號 項目
+0.01		+0.25 - 0.24	農業區
-0.01		- 0.25 +0.24	變電所
-1.56	-1.56		機關
+0.63	+0.63		停車場
+0.93	+0.93		公園

續表 5-8.3 省都委會決議後公共設施用地面積檢討成果表 (2/2)

計畫人口：8,000 人 面積單位：公頃

道路用地點	河川	變電所	社教用地	關機					綠地	項目
				小計	機四	機三	機二	機一		
7.96	176	0.25	0.07	3.61	2.66	0.53	0.33	0.09	0.10	現有計畫面積
按交通量、道路設計標準。	按實際需要檢討之。	按實際需要檢討之。	按實際需要檢討之。	按實際需要檢討之。					按自然地形或其設置目地。	檢討標準
∴	∴	∴	∴	∴					∴	需要面積
∴	∴	∴	∴	∴					∴	超過(+)或不 足(-)面積
0	0	-0.01	0	-1.56	-1.56	0	0	0	0	檢討結果 增減面積
7.96	176	0.24	0.07	2.05	1.10	0.53	0.33	0.09	0.10	檢討後面 積
										備註

第六章：事業及財務計畫

都市計畫事業之興辦，涉及事務繁多，所需經費龐大，以目前地方頗為有限之建設經費，實難推動都市之各項建設，一般都市除以獎勵投資方式鼓勵私人興辦，供公共事業使用之公共設施用地，由各公共事業機構購買或徵收配合辦理外，其經費來源及籌措建議如下：

- 1 依都市計畫法第七六條、七七條及七八條之規定辦理。
 - 2 申貸台灣省都市建設基金及地方基層建設基金等。
- 針對都市計畫區內之公共設施用地，依據可能取得之開發方式，編訂事業及財務計畫如表六 一所示，以引導全區做有計畫、有秩序之發展。

表 6-2.1 新豐（新庄子地區）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	面積 (M ²)	土地取得方式				開闢經費（萬元）				主辦單位	預定完成 期限（會 計年度）	經費來源
		徵購	市地 重劃	獎勵 投資	區段 徵收	土地徵購 費及地上 補償費	整地費	工程費	合計			
綠地	1000	V				450	10	20	480	鄉公所	85	鄉公所編列
兒一	1700	V				1360	17	255	1632	鄉公所	84	鄉公所編列
兒二	1700	V				1360	17	255	1632	鄉公所	83	鄉公所編列
兒三	1600	V				1280	16	240	1536	鄉公所	84	鄉公所編列
公園	9300	V				4650	93	930	5673	鄉公所	85	鄉公所編列
停車場	6300	V				3150	63	630	3843	鄉公所	83	鄉公所編列
機四	1100	V				1360	11	5000	10610	鄉公所	83	鄉公所編列
道路用地	39200	V				23500	392	3920	27812	縣政府 鄉公所	81-85	縣政府編列 鄉公所編列
合計						41250	718	11250	53218			

註：本開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

圖 2-2. 1 現有新豐 (新庄子地區) 都市計畫示意圖



圖例

	住宅區
	商業區
	機關
	市場
	商業區
	學校
	社

	綠地
	兒童遊樂場
	變電所
	河
	道
	人行步道
	計畫範圍線

圖3-3.1 新豐(新莊子地區)都市計畫土地使用現況示意圖



圖3-4.1 新豐(新莊子地區)都市計畫公共設施用地開闢現況示意圖



圖3-5.1 新豐(新莊子地區)都市計畫道路開闢現況示意圖



圖5-4.1 新豐(新莊子地區)都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖

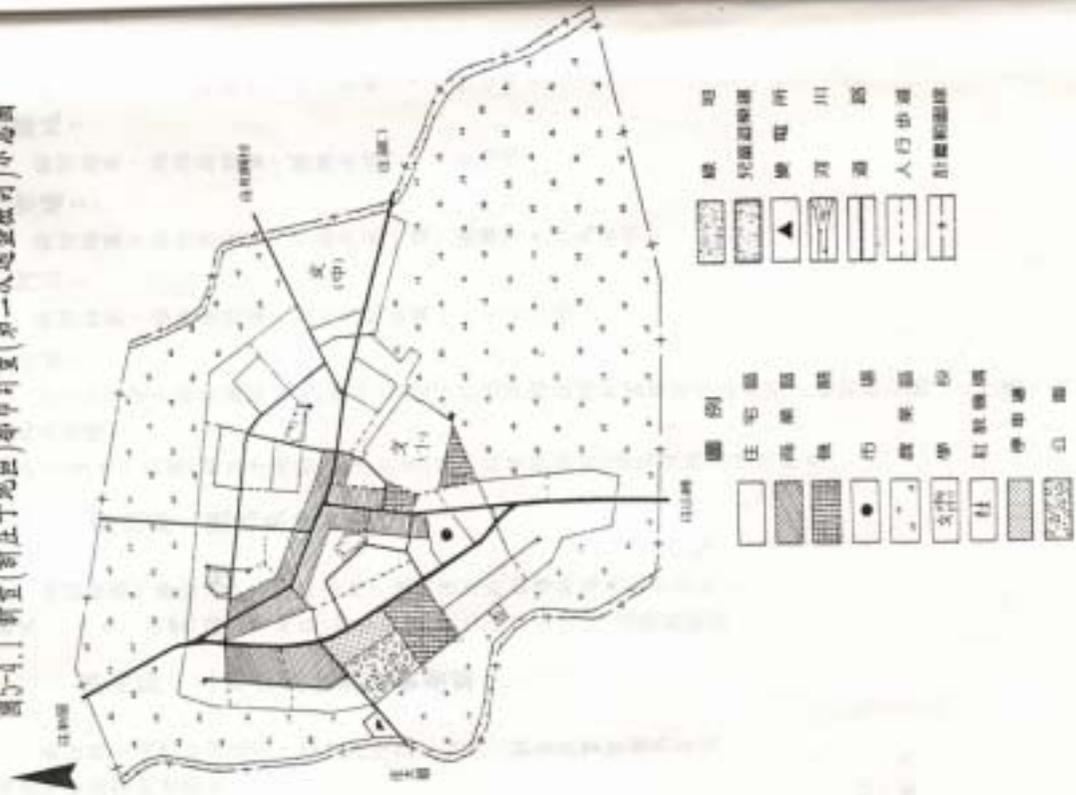


圖5-8.1 變更內容示意圖

