

擬定新埔都市計畫（中正路以西、鳳山溪以
北地區以及田新路以北地區）細部計畫書

新 竹 縣 新 埔 鎮 公 所
中 華 民 國 1 0 0 年 1 月

擬定都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	擬定新埔都市計畫（中正路以西、鳳山溪以北地區以及田新路以北地區）細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 17 條	
擬定都市計畫機關	新竹縣新埔鎮公所	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	民國 97 年 6 月 16 日至 97 年 7 月 15 日止計 30 天。 刊登於民國 97 年 6 月 18 日聯合報 F1 版。 民國 97 年 6 月 19 日聯合報 F1 版。 民國 97 年 6 月 20 日聯合報 F2 版。
	公開說明	民國 97 年 7 月 2 日假新埔國小大禮堂舉辦。
人民團體對本案之反映意見	詳人民及機關團體陳情綜理表。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鎮級	民國 96 年 12 月 25 日新埔鎮都市計畫委員會第一次會議審議通過。 民國 97 年 5 月 13 日新埔鎮都市計畫委員會第二次會議審議通過。
	縣級	民國 97 年 8 月 28 日新竹縣都市計畫委員會第 227 次會議審議。 民國 98 年 3 月 3 日新竹縣都市計畫委員會第 234 次會議審議通過。 民國 99 年 6 月 11 日新竹縣都市計畫委員會第 246 次會議審議通過。

目錄

第一章 緒論.....	1
第一節 計畫緣起.....	1
第二節 辦理依據.....	1
第三節 計畫範圍.....	2
第二章 上位計畫與主要計畫概述.....	4
第一節 上位計畫.....	4
第二節 主要計畫實施概述.....	5
第三節 主要計畫對本細部計畫區之指導內容.....	20
第三章 現況分析.....	25
第一節 自然環境.....	25
第二節 社會環境.....	26
第三節 土地使用現況.....	32
第四節 公共設施現況.....	32
第五節 交通運輸現況.....	33
第四章 計畫構想.....	36
第一節 發展定位.....	36
第二節 整體發展構想.....	36
第三節 土地使用構想.....	37
第四節 公共設施構想.....	37
第五節 交通系統構想.....	38
第六節 開放空間構想.....	38
第五章 實質計畫.....	42
第一節 主要計畫已決定公共設施之配置及開闢使用情形.....	42
第二節 計畫年期.....	42
第三節 計畫容納人口及居住密度.....	42
第四節 土地使用計畫.....	42
第五節 公共設施計畫.....	43
第六節 交通系統計畫.....	51
第七節 都市防災計畫.....	53
第八節 自行車道動線系統.....	58
第九節 土地使用分區管制要點.....	63
第十節 都市設計原則.....	67
第六章 事業及財務計畫.....	70
第一節 土地開發方式.....	70
第二節 財務計畫.....	70
附錄一 公共設施容受力分析.....	76

圖目錄

圖 1	本案細部計畫位置圖(現行新埔都市計畫圖)	3
圖 2	現行新埔都市計畫交通系統示意圖	17
圖 3	現行新埔都市計畫防災據點示意圖	18
圖 4	現行新埔都市計畫防災救援路線示意圖	19
圖 5	變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)案變更第 6 案(農業區採區段徵收另行報核)初步規劃圖	22
圖 6	細部計畫示意圖	24
圖 7	新埔鎮人文古蹟位置示意	29
圖 8	新埔鎮觀光休閒資源分布示意圖	30
圖 9	本細部計畫區土地使用現況圖	34
圖 10	本細部計畫區建物結構示意圖	35
圖 11	本細部計畫區整體發展構想示意圖	40
圖 12	本細部計畫區開放空間構想示意圖	41
圖 13	本細部計畫區土地使用計畫示意圖	46
圖 14	本細部計畫區防災計畫示意圖	57
圖 15	本細部計畫區區段徵收範圍圖	72

表目錄

表 1	新埔都市計畫土地使用計畫面積表(第三次通盤檢討變更後)	14
表 2	變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表	15
表 3	變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號表	16
表 4	變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)暫予保留案件彙整表	23
表 5	新埔及新埔都市計畫區歷年人口成長統計表	31
表 6	本細部計畫區土地使用計畫面積表	47
表 7	本細部計畫區公共設施用地明細表	48
表 8	本細部計畫區公共設施用地面積檢討表	50
表 9	本細部計畫區道路編號明細表	52
表 10	本細部計畫區防(救)災據點說明表	56
表 11	本計畫區區段徵收面積表	71
表 12	土地所有權人申領抵價地比例與區段徵收開發費用表	73
表 13	本細部計畫區事業及財務計畫表	74

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

本案係配合「變更新埔都市計畫（第三次通盤檢討）」案暫予保留案件編號第 6 案內容辦理。

新埔鎮公所辦理「變更新埔都市計畫（第三次通盤檢討）」案時，基於現有住宅區、商業區發展已趨飽和，以及污水處理廠用地及鎮公所用地不敷使用等原因，建議變更適當區位之農業區為住宅區及商業區。

依據內政部都市計畫委員會 94 年 7 月 26 日第 613 次會：（略以）「暫予保留另案辦理。依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，於完成新竹縣都委會審定細部計畫及依土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施」。為配合辦理區段徵收，故應先擬定細部計畫作為辦理之依據。

「變更新埔都市計畫（第三次通盤檢討）」案已針對該變更案進行初步規劃，本案細部計畫內容係依據此規劃方案，考量實際發展現況及需求酌予調整。

第二節 辦理依據

本案依都市計畫法第 17 條、94.07.26 內政部都市計畫委員會第 613 次會議決議（內政部 94.08.11 內授營中字第 0940085311 號函）辦理。

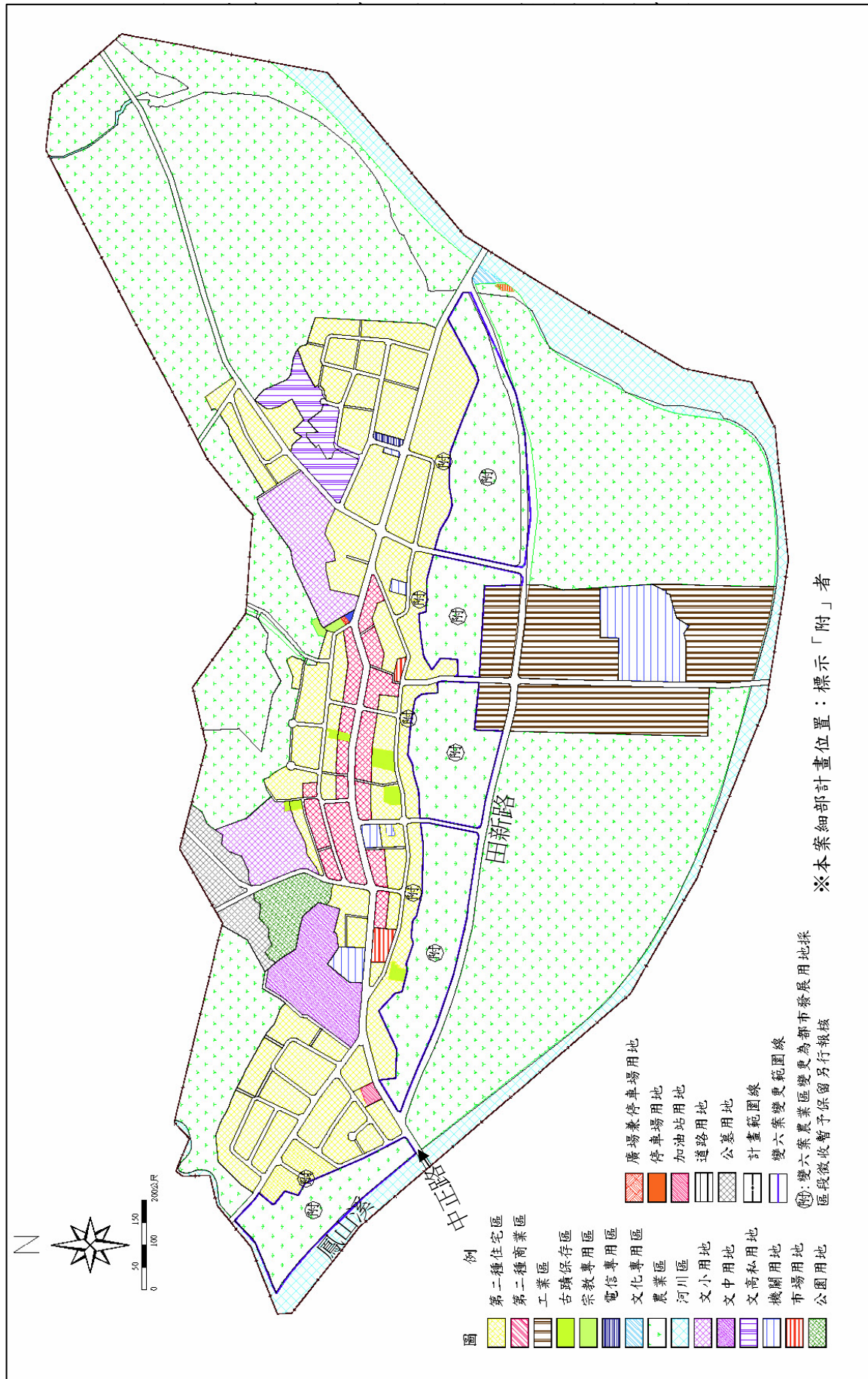
第三節 計畫範圍

本案係以「變更新埔都市計畫（第三次通盤檢討）」案暫予保留案件編號第 6 案為計畫範圍（詳圖 1）：

- 一、中正路以西，鳳山溪以北，竹 14 縣道（義民路）以南之地區。
- 二、田新路以北地區。

上述範圍面積計 27.04 公頃系內政部都委會 613 次會審定。但原都市計畫圖比例尺為 1/3000，本案為求細部計畫之精確度，將計畫範圍展繪於 1/1000 之現況地形圖，並套繪主要計畫樁位成果，作為規劃依據及規劃成果之基礎。

另為配合本細部計畫區規劃道路截角之需要，故將部分住宅區、工業區及河川區納入本案計畫範圍，開發時一併納入區段徵收範圍。故本計畫範圍面積為 26.4130 公頃。



第二章 上位計畫與主要計畫概述

第一節 上位計畫

一、北部區域計畫

本計畫區位於新竹生活圈之範圍，依據北部區域計畫之規劃內涵，其範圍包括新竹市（地方中心都市）、湖口鄉、寶山鄉、竹北市、芎林鄉、新埔鎮、新豐鄉、竹東鎮、關西鎮、橫山鄉、尖石鄉、五峰鄉、北埔鄉、峨眉鄉等十四市鄉鎮。其中新埔鎮則屬於新竹都市系統之湖口—新埔次系統，為集居性之市鎮都市發展類型，具居住、農業、觀光、產業文化等綜合型資源之發展特性及功能。

二、新竹縣綜合發展計畫

新埔區位條件優厚，文化、產業、自然資源豐富，再加上週休二日觀光人潮，發展潛力雄厚。然而，在此產業、空間結構迅速變遷的趨勢下，傳統客家文化地景保存及新埔鎮的轉型還必須面臨多重的挑戰，才可能重新建構新的客家文化精神中心。因此，界定新埔鎮的未來發展定位如下：

- （一）北台灣高科技走廊及竹北-關西發展軸上的轉型發展節點
- （二）客家傳統文化活化保存的精神中心
- （三）全球客家文化交流的重要節點
- （四）大台北及新竹都會區近郊的觀光休閒基地（文化觀光、生態休閒、休閒農業、主題遊樂園及休閒中心）
- （五）高科技有機休閒農業的最佳典範
- （六）適合安居的歷史古鎮

第二節 主要計畫實施概述

一、實施經過及計畫範圍

變更新埔都市計畫（第二次通盤檢討），於民國 82 年 6 月 1 日公告實施，迄今已逾十年，其間為配合實際現況需要，分別於民國 82 年及民國 86 年各辦理一次細部計畫及一次個案變更。「變更新埔都市計畫（第三次通盤檢討）案」於民國 95 年 3 月 28 日公告實施，即為現行新埔都市計畫。計畫區位於鎮公所所在地，計畫範圍東至霄裡溪，南面與西面止於鳳山溪，北臨北坡地；行政區域包括新埔、新生、新民三里之全部範圍，及五埔、四座、旱坑、田新等里之一部分。計畫面積 260.40 公頃。（詳圖 1）

二、計畫年期

計畫年期民國 110 年。

三、計畫人口及密度

計畫人口 18,000 人，計畫居住密度每公頃 305 人。

四、土地使用分區計畫

劃設有下列土地使用分區：（詳表 1）

（一）第一種住宅區

第三次通盤檢討訂定辦理區段徵收地區新劃設之住宅區為第一種住宅區。

（二）第二種住宅區

第三次通盤檢討前已劃設之住宅區為第二種住宅區，計畫面積 38.55 公頃。

（三）第一種商業區

第三次通盤檢討訂定辦理區段徵收地區新劃設之商業區為第一種商業區。

（四）第二種商業區

第三次通盤檢討前已劃設之商業區為第二種商業區，計畫面積 4.73 公頃。

（五）其他尚有工業區、古蹟保存區、宗教專用區、電信專用區、文化專用區、農業區、河川區等。

五、公共設施計畫

劃設有學校（文小、文中、文高私）、機關、市場、公園、廣場兼停車場、停車場、加油站、公墓、河川等公共設施用地（詳表 2）。

六、交通系統計畫

計畫道路用地面積為 17.06 公頃，分為主要道路、次要道路、服務道路，以及人行步道（詳表 3 及圖 2）：

（一）主要道路

1. 聯外道路：一號、二號、三號、四號道路為主要聯外道路，計畫寬度分別為 15 公尺、20 公尺和 12 公尺。

2. 區內道路：計畫寬度為 15 公尺、20 公尺和 12 公尺。

（二）次要道路

1. 聯外道路：計畫寬度為 10 公尺。

2. 區內道路：計畫寬度為 12 公尺、10 公尺和 8 公尺。

（三）服務道路

計畫寬度分別為 12 公尺、10 公尺、8 公尺。

(四) 人行步道

計畫寬度為 4 公尺。

七、都市防災計畫

新埔都市計畫防災系統重點著重於防火及防震兩方面，其中防（救）災據點，包括避難場所及避難設施等；另防（救）災路線，包括消防救災路線和火災防止延燒地帶。（詳圖 3、圖 4）

整體而言，本計畫區之都市防災計畫應屬綱要性避難疏散計畫，以現有計畫面積 260.40 公頃核計，其中學校、公園、公園兼兒童遊樂場、綠地、道路等併入避難空間，以計畫人口 18,000 人核計，則每人平均避難空間約有 19.72 平方公尺；就規劃中之避難路線和距離，該避難空間應屬足夠。

八、分期分區發展計畫

- （一）第一期發展區：就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區規定，且建築用地使用率已達 80%以上之地區。
- （二）第二期發展區：依據人口分佈計畫未來之人口成長推計及計畫人口密度計算所需發展面積，選擇發展潛力較高地區或實施區段徵收地區劃設之。

九、事業及財務計畫

本事業及財務計畫包括機關、公園、停車場、廣場兼停車場等用地，以及道路等公共設施之土地徵收及開闢經費之估算，僅供地方政府參考，開發年期及開闢經費得視地方政府財務狀況酌予調整。

十、土地使用分區管制

(一) 為使本計畫區循序漸進的達到不浪費，再利用，再循環、再減量以實現永續生態生活的目標，並建設本計畫區為一生態示範社區，擬定使用管制及建築管制要點，以利計畫之執行。

(二) 本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

(三) 住宅區之建築物及土地使用依下列規定：

1. 住宅區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%；住宅區(二)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
2. 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，每超過 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但建築基地僅面臨人行步道用地者，不在此限。
3. 所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。
4. 建築基地如屬情形特殊者，經提新竹縣都市計畫設計委員會審議同意者，依審議決議辦理。

(四) 商業區之建築物及土地使用依下列規定：

1. 商業區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%；商業區(二)之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。
2. 為提升居住環境品及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，每超過 150 平方公

尺及其零數應增設一部停車空間。但建築基地僅面臨人行步道用地者，不在此限。

3. 所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。
4. 建築基地如屬情形特殊者，經提新竹縣都市計畫設計委員會審議同意者，依審議決議辦理。

(五) 工業區之建築物及土地使用依下列規定：

1. 建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
2. 建築基地申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。
3. 建築基地如屬情形特殊者，經提新竹縣都市設計委員會審議同意者，依審議決議辦理。

(六) 宗教專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。

1. 建築基地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
2. 建築基地如屬情形特殊者，經提新竹縣都市設計委員會審議同意者，依審議決議辦理。

(七) 河川區依水利法相關之規定管制之。

(八) 文化專用區為供民俗文物展示使用為主，其建蔽率不大於 60%，容積率不得大於 160%。

建築基地申請建築時，應比照商業區依新竹縣都市計畫騎樓

設置自治條例規定，設置騎樓。

(九) 機關用地之建築物及土地依下列規定：

1. 建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
2. 建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。
3. 建築基地如屬情形特殊者，經提新竹縣都市設計委員會審議同意者，依審議決議辦理。

(十) 學校用地之建築物及土地使用依下列規定：

1. 建蔽率不得大於 50%，國中以下用地容積率不得大於 150%，高中職用地容積率不得大於 200%。
2. 建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。
3. 建築基地如屬情形特殊者，經提新竹縣都市設計委員會審議同意者，依審議決議辦理。

(十一) 市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

1. 建築基地，申請建築時應自道路境界至少退縮 5 公尺建築，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。
2. 建築基地如屬情形特殊者，經提新竹縣都市設計委員會審議同意者，依審議決議辦理。

(十二) 公園、公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地，興建有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於

30%。

1. 為配合本計畫區區段徵收開發需要，得選擇適當之公園、公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地作為現存廟宇之安置，惟應整體規劃設計。
2. 公園及公（兒）、兒童遊樂場用地，於開發興建前，應提送新竹縣都市設計審議委員會審議。

（十三）加油站之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。

1. 建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。
2. 建築基地如屬情形特殊者，經提新竹縣都市設計委員會審議同意者，依審議決議辦理。

（十四）公墓依有關法令規定辦理。

（十五）住宅區及商業區退縮建築規定：

1. 位於應辦理區段徵收開發地區之建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不設置圍牆，但得計入法定空地。
2. 前述以外地區，商業區面臨 7 公尺寬以上計畫道路，30 公尺寬以上廣場及住宅區面臨 15 公尺以上計畫道路，應依「新竹縣都市計畫區騎樓設置標準（或自治條例）」規定辦理，免再退縮。其餘地區，申請建築基地面積達 1,000 平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮 2 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。

3. 除應退縮建築之空地不得設置圍牆外，其他部分如有設置圍牆之必要者，高度不得超過 1.5 公尺，其透空率不得小於 70%。

4. 建築基地如因地形特殊者，經提新竹縣都市設計委員會審議同意者，依審議決議辦理。

(十六) 本計畫區內申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺（含）以上者，應於發照前，送經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。

(十七) 本計畫區內之建築基地達 2,000 平方公尺（含）以上者應設置雨水回收設施，回收、淨化後供應清潔或庭園澆灌使用，以節省水資源的損耗。

(十八) 本計畫之公共設施建設之主要鋪面應採用透水鋪面等保水設計。

(十九) 區段徵收開發地區之建築基地，應於建築線至牆面線之間（即退縮建築之空地）至少種植一株米高徑 5 公尺以上之喬木，其植栽種類應儘量使用原生樹種。

(二十) 有關退縮建築及連續性前廊及有遮簷人行道之設置，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過始得設置，其經審議通過者得不計入建蔽率及容積率。

(二十一) 為鼓勵本地區建築基地大街廓開發及提供公共設施用地等申請建築案，得由「新竹縣都市設計審議委員會」審議，視開發規模及留設比例，訂定獎勵措施及原則，給予一定比值之獎勵及措施，其獎勵值不得超得都市計畫原訂容積之 0.3 倍。

如開放空間留設符合建築技術規則第 15 章實施都市計

畫地區建築基地綜合設計之規定者，可同時獲得獎勵，
其總獎勵值不得超過都市計畫原訂容積之 0.4 倍。

(二十二) 建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上植栽綠化。

(二十三) 本要點未規定事項，適用其它法令之規定。

表 1 新埔都市計畫土地使用計畫面積表（第三次通盤檢討變更後）

項目		計畫面積 (公頃)	百分比(1)%	百分比(2)%	備註	
土地 使用 分區	第二種住宅區		38.55	40.03	14.80	
	第二種商業區		4.73	4.91	1.82	
	工業區		14.74	15.31	5.66	
	古蹟保存區		0.53	0.55	0.20	
	宗教專用區		0.23	0.24	0.09	
	電信專用區		0.10	0.10	0.04	
	文化專用區		0.14	0.15	0.05	
	農業區		148.93	-	57.19	
	河川區		15.05	-	5.78	
	小計		223.00	61.29	85.63	
公共 設施 用地	學校 用地	文小用地	5.43	5.64	2.09	
		文中用地	3.13	3.24	1.20	
		文高（私）	2.09	2.16	0.80	
	機關用地		4.53	4.73	1.74	
	市場用地		0.40	0.42	0.15	
	公園用地		1.76	1.83	0.68	
	廣場兼停車場用地		0.02	0.02	0.01	
	停車場用地		0.04	0.04	0.02	
	加油站用地		0.16	0.16	0.06	
	道路用地		17.06	17.72	6.55	
	公墓用地		2.66	2.75	1.02	
	河川用地		0.12	-	0.05	
	小計		37.40	38.71	14.37	
合計(1)		96.30	100.00	-	都市發展用地	
合計(2)		260.40	-	100.00	計畫總面積	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 2 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表

項 目	編 號	面 積(公頃)	位 置	備 註
機關用地	機 一	0.51		衛生所、代表會
	機 二	0.24		警察局
	機 三	0.05		戶政事務所
	機 四	0.06		郵局
	機 五	0.03		新竹瓦斯管理處
	機 六	3.48		新竹監理所
	機 七	0.16		圖書館
	合 計	4.53		
學校用地	文小一	2.22	計畫區北隅之住宅區北側	新星國小
	文小二	3.21	文高(私)西側	新埔國小
	小 計	5.43		
	文 中	3.13	公兒(一)北側	新埔國中
	文高(私)	2.09	文小(二)東側	私立內思工校
公園用地	公 一	1.76	文中北側	
廣場兼停車場用地	—	0.02	機(五)南側	
停車場用地	停 七	0.04	文專區西南側	
市場用地	市 一	0.30	公兒(一)東南側	
	市 二	0.10	停(三)東南側	
	合 計	0.40		
加油站用地	—	0.16	文中西南側	
公墓用地	—	2.66	文小(一)北側	
道路用地	—	17.06		

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 3 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號表

編號	起訖點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
一	東自計畫界，西自計畫界	15	2145	聯外道路
一-1	東自一號道路，西自一號道路	15	1980	過境道路
二	東南自一號道路，西北自計畫界	12	510	聯外道路
三	西南自一號道路，東北自計畫界	12	1275	聯外道路
四	北自市二，南自計畫界	12	820	聯外道路
五	南自一號道路，北自計畫界	10	550	聯外道路
六	西南自五號道路，東北自計畫界	10	195	聯外道路
七	南自一-1 號道路，北自一號道路	10	150	主要道路
八	南自一號道路，西自三號道路	10	210	次要道路
九	西自八號道路，南自一號道路	10	270	次要道路
九-1	自九號道路至九號道路	8	300	出入道路
十	自二號道路至二號道路	8	450	出入道路
十一	自二號道路至二號道路	8	60	出入道路
十二	北自二號道路，東南至一號道路，	8	280	出入道路
十三	北自二號道路，西北至三十四號道路	8	570	出入道路
十四	自二號道路至二號道路	8	360	出入道路
十五	東自一號道路，西至一號道路	8	990	出入道路
十六	東自一號道路，西至一號道路	8	600	次要道路
十七	北自十六號道路，南至一號道路	8	60	次要道路
十八	南自十六號道路	8	60	出入道路
十九	南自十六號道路	8	60	出入道路
二十	北自十六號道路，南至十五號道路	8	150	出入道路
二十一	北自十六號道路，北至計畫界	8	240	出入道路
二十二	東自一號道路，西至三十三號道路	8	360	出入道路
二十三	東自九-1 號道路，西至八號道路	8	300	出入道路
二十四	東自三號道路，西至三號道路	8	240	出入道路
二十五	北自一號道路，南至一-1 號道路	12	300	主要道路
二十六	東南自三號道路，西北至計畫界	10	150	聯外道路
二十七	北起一號道路，南至一-1 號道路	12	1540	出入道路
二十八	北起二十七號道路，南至一-1 號道路	10	60	出入道路
二十九	北起二十七號道路，南至一-1 號道路	10	60	出入道路
三十	北起十五號道路，南至一-1 號道路	10	190	出入道路
三十一	北起十五號道路，南至一-1 號道路	10	210	出入道路
三十二	北起二十二號道路，南至二十七號道路	10	115	出入道路
三十三	北起一號道路，南至一-1 號道路	10	250	出入道路
三十四	北起二號道路，南至三十五號道路	10	165	出入道路
未 編		4		人行步道

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

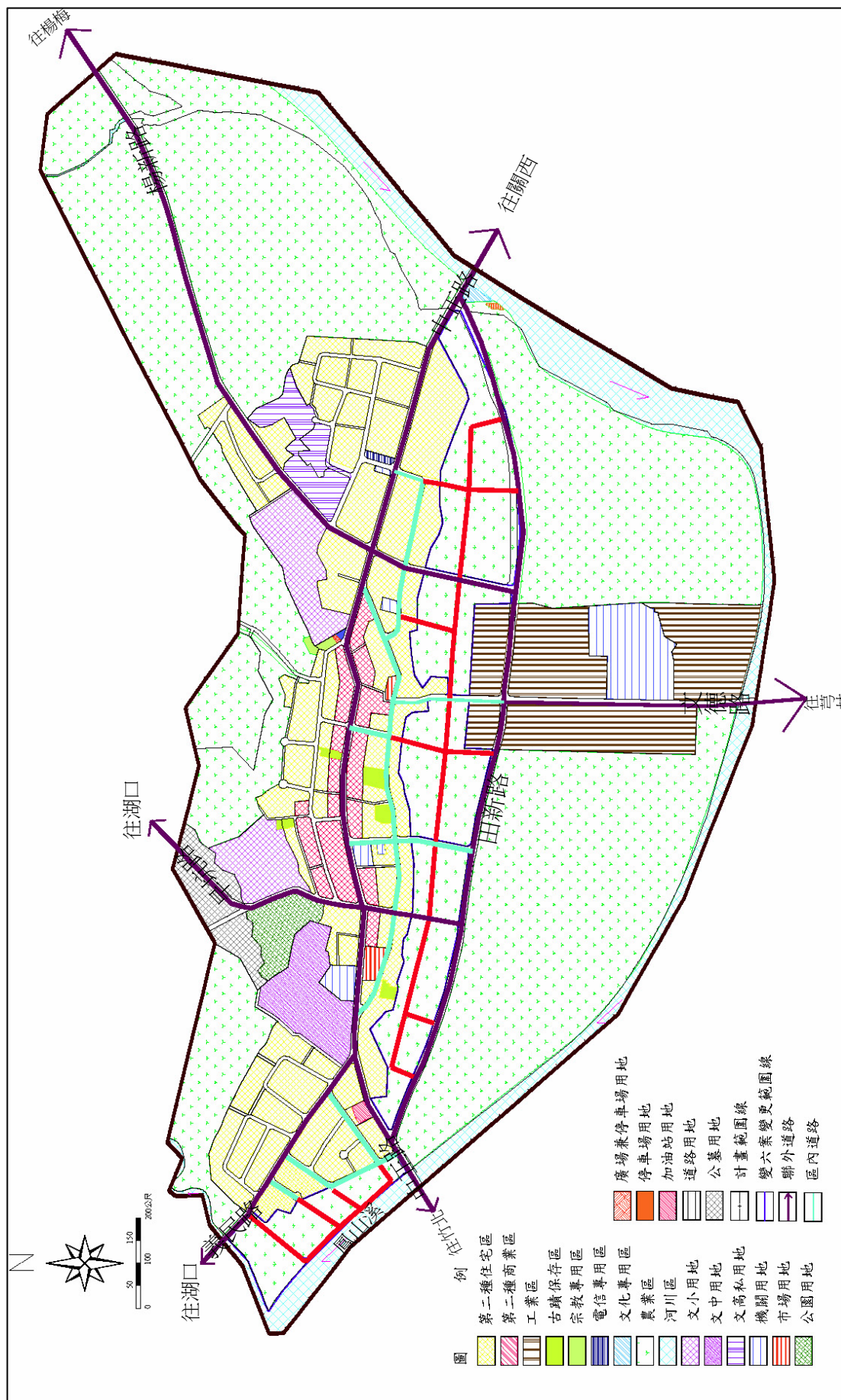
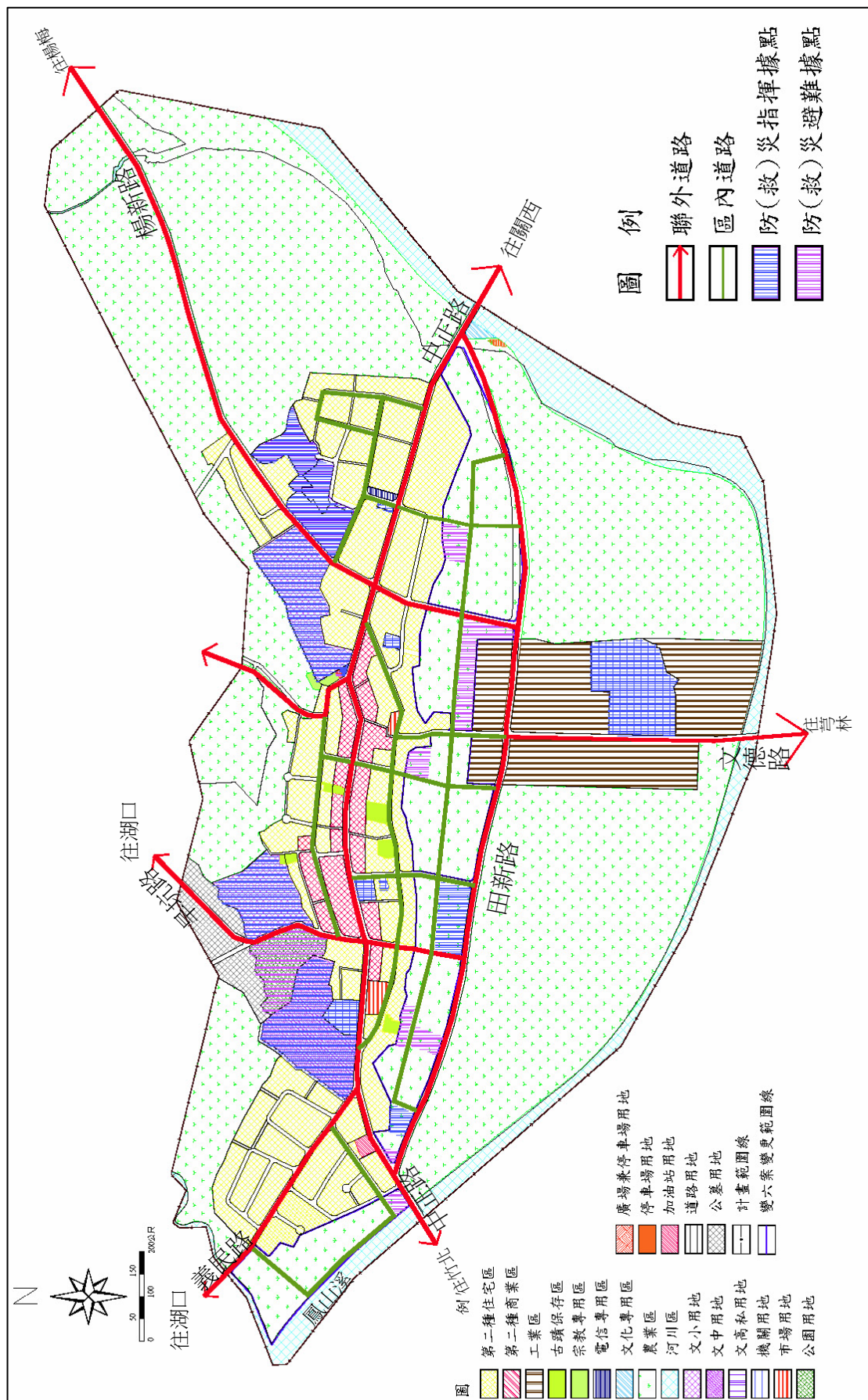


圖 2 現行新埔都市計畫交通系統示意圖



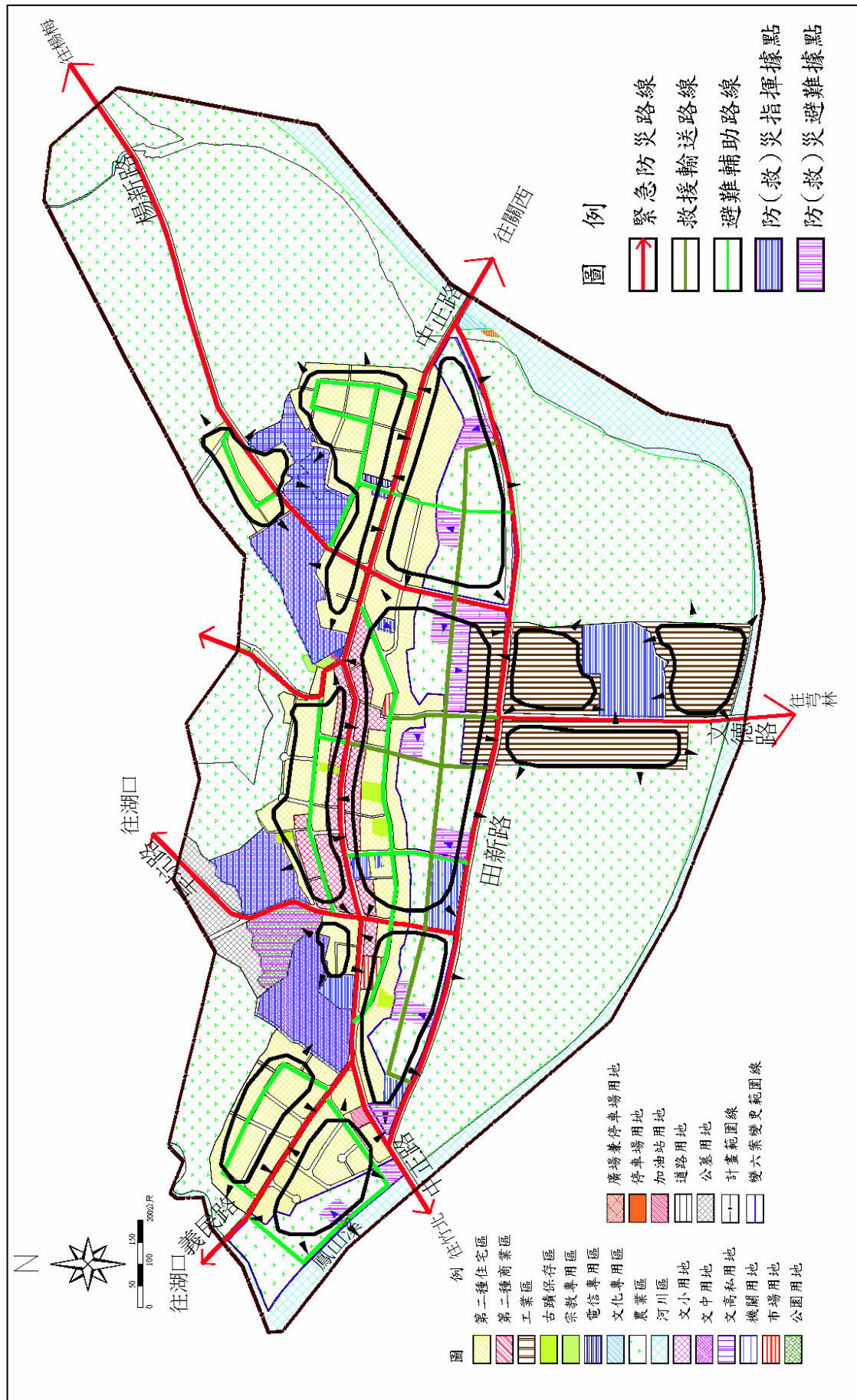


圖 4 現行新埔都市計畫防災救援路線示意圖

第三節 主要計畫對本細部計畫區之指導內容

一、主要計畫暫予保留案初步規劃內容

「變更新埔都市計畫（第三次通盤檢討）案」之暫予保留案，係針對 1-1 號道路以北之農業區進行初步規劃，你變更為住宅區、商業區、機關用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、社教用地、綠地用地、市場用地、停車場用地、污水處理廠用地、廣場兼停車場用地及道路用地等。（詳圖 5 及表 4）

經 94.07.26 內政部都市計畫委員會第 613 次會議決議（內政部 94.08.11 內授營中字第 0940085311 號函）：

（一）為配合整體開發之期程，並確保計畫具體可行，故參據內政部 92.11.06 台內營字第 0920089756 號函之規定，應依下列各點辦理：

1. 請新竹縣政府另依土地徵收條例第四條規定先行辦理區段徵收，於完成新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫及依土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到三年內完成者，請縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議，延長上開開發期程。
2. 委員會審議通過紀錄文到三年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

（二）擬定細部計畫時應妥為配置適當之公共設施。」

本案係依前述內容辦理擬定細部計畫。

二、配合實際發展現況調整規劃內容

新埔鎮公所依上述初步規劃內容辦理擬訂本細部計畫時，考量舊市區住宅出入、灌溉溝渠及人民陳情等實際發展現況酌予調整主要計畫規劃內容（詳圖 6），並層報內政部。

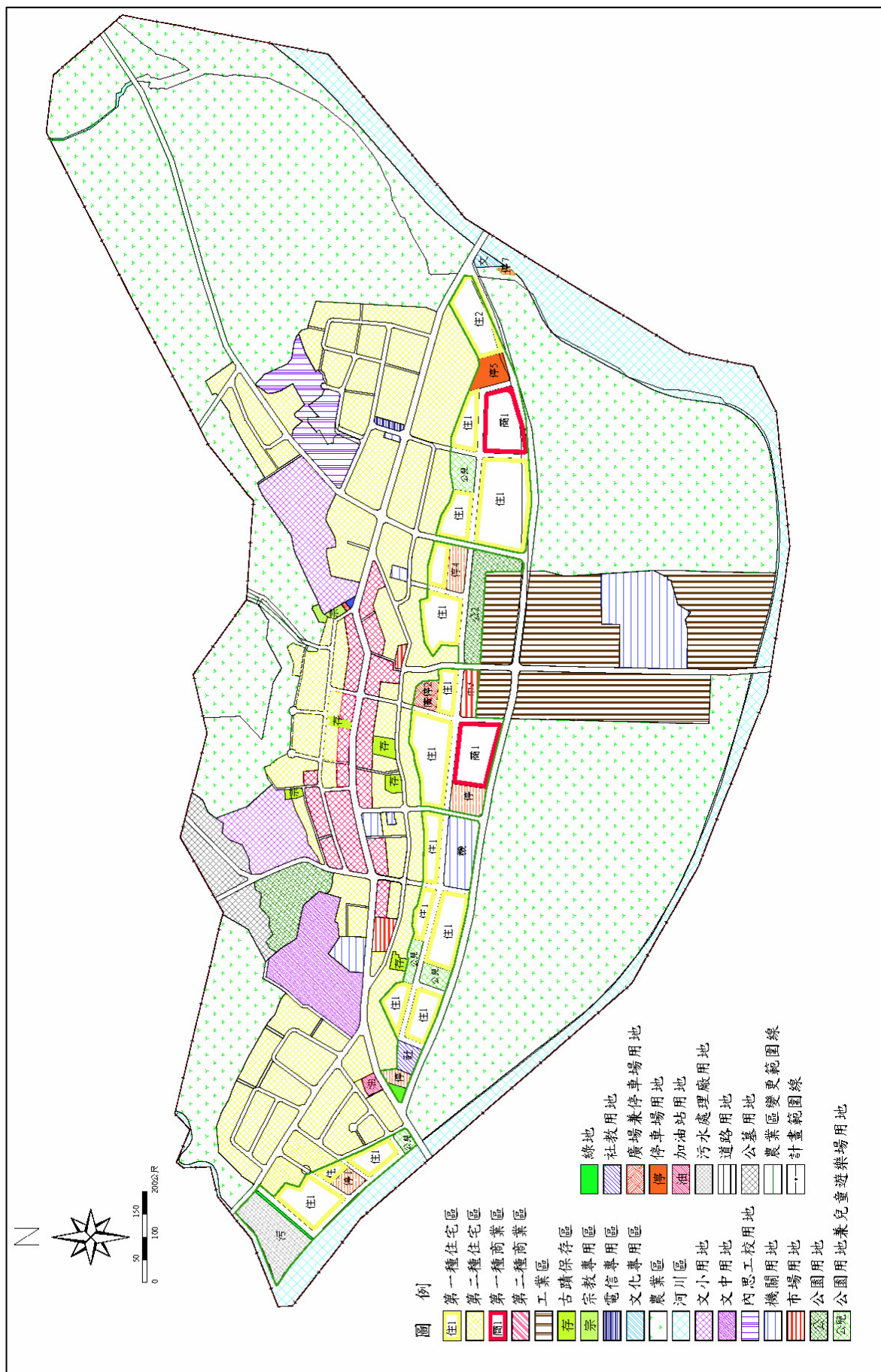


圖 5 變更新埔都市計畫（第三次通盤檢討）案變更第 6 案（農業區採區段徵收另行報核）初步規劃圖

表 4 變更新埔都市計畫（第三次通盤檢討）暫予保留案件彙整表

案 號		位 置	變更內容		變更理由	備 註
編 號	原 編號		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
6	變 6	1-1 號道路 及以北之 農業區	農業區 (26.32)	住宅區（一） (13.16)	1. 本計畫區之住宅區及商業區發展率平均已達 90%以上，為配合地區實際發展現況及未來發展需求，變更部分農業區為都市發展用地。	1. 部 613 次會。 2. 暫予保留另案辦理。 3. 依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，於完成新竹縣都委會審定細部計畫及依土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定辦理，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到三年內完成者，請新竹縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 4. 委員會審議通過紀錄文到三年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。 5. 擬定細部計畫時應妥為配置適當之公共設施。
				商業區（一） (2.4)		
				機關用地（機八） (0.99)		
				公園用地 (1.13)		
				公園兼兒童遊樂場用地 (1.12)		
				社教用地 (0.28)		
				綠地用地 (0.19)		
				市場用地 (0.37)		
				停車場用地 (1.77)		
				污水處理廠用地 (1.40)		
				廣場兼停車場用地 (0.39)		
				道路用地 (3.12)		
			道路用地 (0.55)	商業區（一） (0.07)	2. 配合 1-1 號道路實際開闢現況（田新路）變更。	
				住宅區（一） (0.44)		
				停車場用地 (0.03)		
				公園用地 (0.01)		
			道路用地 (0.15)	住宅區（二） (0.15)	3. 配合農業區變更後之道路系統連接。	
			住宅區（二） (0.02)	道路用地 (0.02)		

資料來源：變更新埔都市計畫（第三次通盤檢討）書



圖 6 細部計畫示意圖

第三章 現況分析

第一節 自然環境

一、地質

新埔都市計畫區地層屬第四世紀沖積層，為一酸性之土質層且含大量鉛質與鐵質，其土層深度約數十公分至數公尺不等。另計畫區南側屬鳳山溪與頭前河流域所形成的河岸沖積階地，係於構造抬昇作用下產生，現已發展成數百公尺左右之寬度沖積河床，同屬第四世紀沖積層。

二、地形

（一）地勢

湖口台地呈緩起伏之老年期地形，地勢大致東高西低，高度在海拔數十公尺至三百餘公尺之間。其中新埔地區則位於湖口台地之北側，四周環山計有大屏山、太平窩山、枋寮山、連華山、涼傘頂山等山系，其中以大層山山麓為新埔鎮主要市街之北邊屏障，其山脈呈東西走向，地勢平順，高度約海拔 1500 公尺。

新埔都市計畫區因北側受新埔向斜之影響，台地面向南側斜，呈北陡南緩之勢。其北側於上樟樹林稜線部分，其平均地形坡度約在 20%至 25%左右；另南側於新埔階地部分，其平均坡度約 30%。

本案細部計畫範圍東西向狹長，高度約 44.2 公尺～57.7 公尺，東高西低，地勢平坦。

（二）水系

1. 鳳山溪

鳳山溪發源於尖石鄉標高 1,320 公尺之那結山附近，其流經尖石鄉、關西鎮、新埔鎮、湖口鄉與竹北市，於炭子腳附近注入台灣海峽。全長 45.5 公里，為新竹縣第二大河，流域面積廣達 250.10 平方公里。其中河域流經新埔鎮部分約為全長之十分之一。

2. 霄裡溪

霄裡溪為鳳山溪之支流，發源於店子湖附近(標高 380 公尺)，幹流全長 16 公里，流域面積 52.41 平方公里，經三洽水、下伯公、大茅埔、照門、四座屋等村，於新埔附近注入鳳山溪。

三、斷層

新竹縣境內主要有區尺斷層、內灣斷層、五指山斷層、新店斷層、竹東斷層、新城斷層等，惟新埔鎮本身並未有斷層直接通過。

第二節 社會環境

一、人文環境及產業

新埔鎮自乾隆五十年至嘉慶十五年間，商業繁榮，幾乎凌駕新竹市，因曾有過輝煌的時期，所以文化史蹟非常豐富，為新竹縣古蹟最之之鄉，有家廟、宗祠及古厝…等，甚至有多處列為國家級及縣級古蹟。

後因工業發展後，因地形較閉鎖，對外交通聯絡不便利，致其發展停滯；近年來因台三線省道及北二高等主要線的陸續

完成，對外交通大大改善，且因應目前週休二日，由新埔鎮之農業發展及古蹟結合發展下，非常有利於新埔鎮發展的休閒農業古蹟巡禮，原人口外移情形漸有改善，尤其是都市計畫區人口漸成正成長。新埔鎮正積極發展休閒觀光產業如下：

（一）柿餅產業文化

新埔鎮向來以柿餅香、粄條Q、宗廟美等三大地方文化特色聞名全台，新埔鎮得天獨厚的丘陵地型，配合乾燥少雨的氣候以及每年 9 至 12 月的九降風，自然的地理及天候條件，符合柿餅製作過程曝曬、乾燥及脫水等要件，因此新埔鎮所生產的「手工製柿餅」柿餅特別香Q好吃，遠近馳名。

（二）粄條產業文化

「新竹米粉、新埔粄條、關西油麵」為新竹地區有口皆碑的特產，目前新埔粄條店約百來家，大多分佈於新埔鎮市區之中正路、和平街及成功街週邊。

（三）水梨產業文化

新埔鎮水梨生產面積約 350 公頃，主要分布於計畫區外，品種有豐水、幸水、新興及 4029 等，近年引進高接梨技術，水梨之品質、風味及糖度均十分優良，市場反應良好。

（四）人文古蹟觀光休閒產業（詳圖 7 及圖 8）

新埔鎮計畫區內有地方特色活動（如打鐵店、豆腐店、中美茶室）及歷史古蹟（如潘宅、劉家祠、陳家祠）以及古厝、歷史建築物（如朱家祠、廣和宮、天主堂）…等，串聯都市計畫區外之義民廟、劉氏古宅、九芎湖觀光農場、箭竹窩休閒農場等等，加上地方政府經營發展觀光產業，新埔鎮

成為以風景、人文古蹟及地方特色聞名。近年來新埔鎮更朝多元化的休閒觀光產業推廣。

新埔鎮之產業發展已漸由農業為主之第一級產業經濟轉變為以工商業為主之第二級產業。整體而言，新竹鎮之產業結構，目前仍以第二、三級產業為主，其產業人口數約佔全鎮總產業人口 $2/3$ ，其中第二級產業人口有逐年增加之趨勢。



義民廟



雙堂屋



林氏家廟



劉家祠



廣和宮



潘宅



張家祠



朱家祠



陳家祠

圖 7 新埔鎮人文古蹟位置示意圖



箭竹窩



陳家農場



芎湖風景區



春和農園



新寶觀光果園

三聖宮

巨埔農場

圖 8 新埔鎮觀光休閒資源分布示意圖

二、人口分佈

(一) 人口成長

新埔鎮於民國 76 年之人口總數為 35,705 人，至民國 96 年之人口總數為 36,102 人，20 年間共增加 397 人，年平均成長率為 0.6‰。同一時期，本計畫區人口自 12,044 人增加至 12,078 人，共計增加 34 人，年平均成長率為 0.1‰。(詳表 5)

(二) 人口分布

現有人口大致在和平街以北之地區，主要集中分布於中正路兩側，田新路兩側則有零星農舍散佈。

表 5 新埔及新埔都市計畫區歷年人口成長統計表

民國	新埔鎮			新埔都市計畫區			
	人口總數(人)	增減人口數(人)	增加率(‰)	人口總數(人)	增減人口數(人)	增加率(‰)	佔全鎮比率
76	35,705	-	-	12,044	-	-	34%
77	35,707	2	0.1	12,030	-14	-1.2	34%
78	35,806	99	2.8	12,003	-27	-2.2	34%
79	36,082	276	7.6	12,117	114	9.4	34%
80	36,261	179	4.9	12,116	-1	-0.1	33%
81	36,598	337	9.2	12,984	868	66.9	35%
82	36,778	180	4.9	13,463	479	35.6	37%
83	36,736	-42	-1.1	13,400	-63	-4.7	36%
84	36,839	103	2.8	13,450	50	3.7	37%
85	36,872	33	0.9	13,489	39	2.9	37%
86	36,781	-91	-2.5	13,461	-28	-2.1	37%
87	36,618	-163	-4.5	14,112	651	46.1	39%
88	36,708	90	2.5	14,112	0	-	38%
89	36,609	-99	-2.7	14,200	88	6.2	39%
90	36,677	68	1.9	14,200	0	-	39%
91	36,591	-86	-2.4	14,220	20	1.4	39%
92	36,529	-62	-1.7	14,220	0	-	39%
93	36,378	-151	-4.2	14,225	5	0.4	39%
94	36,291	-87	-2.4	14,225	0	-	39%
95	36,242	-49	-1.4	14,251	26	1.8	39%
96	36,102	-140	-3.9	12,078	-2173	152.5	33%

資料來源：新埔戶政事務所、新竹縣統計要覽

第三節 土地使用現況

本案細部計畫區內土地使用以農作為主，零星農舍散佈其中。農舍較密集者有二處，一為本計畫區中央偏北，民生街與和平街路口西南約 50 公尺處；一為本計畫區中央偏北，仁愛路西側。此二處建築物高度約 2~3 樓，作住宅使用。本細部計畫地區之建築物，其構造以 RC 鋼筋混凝土及鐵皮構造為大宗，次為磚造建築物，另外，本計畫區中央偏北，仁愛路東側一處寺廟建築（法蓮寺）。(詳圖 9、圖 10)

本計畫區以北鄰接原住宅聚落邊緣，和平街兩側住宅建築密集；以西臨鳳山溪；田新路以南為農業區，以農作為主；田新路與文德路路口附近為工業區，使用率低。

第四節 公共設施現況

本案細部計畫區內尚無公共設施。未來開發應自行提供兒童遊樂場、停車場、市場等公共設施用地，以內化本地區開發所帶來的公共設施需求。至於學校用地，由於本區鄰近新埔鎮聚落中心，未來可配合新埔都市計畫所劃設之學校用地使用：

(一) 國小用地

現行計畫劃設國小用地兩處，計畫面積 5.46 公頃，分別為新星國小及新埔國小，目前均已完全開闢使用。

(二) 國中用地

現行計畫劃設國中用地一處，計畫面積 3.13 公頃，目前已完全開闢使用，供新埔國中使用。

（三）高中用地

現行計畫劃設文高（私）一處，計畫面積 2.09 公頃，已完全開闢使用，為內思工校使用。

第五節 交通運輸現況

本案細部計畫區有中正路、廣和路、文德路、仁愛路等南北向道路穿越，現已開闢完成。

新埔都市計畫區以中正路為主要骨幹，呈放射狀，主要聯絡竹北及關西等地。田新路為過境道路。聯外道路尚有：仁愛路（楊新路）通往楊梅、義民路通往湖口。

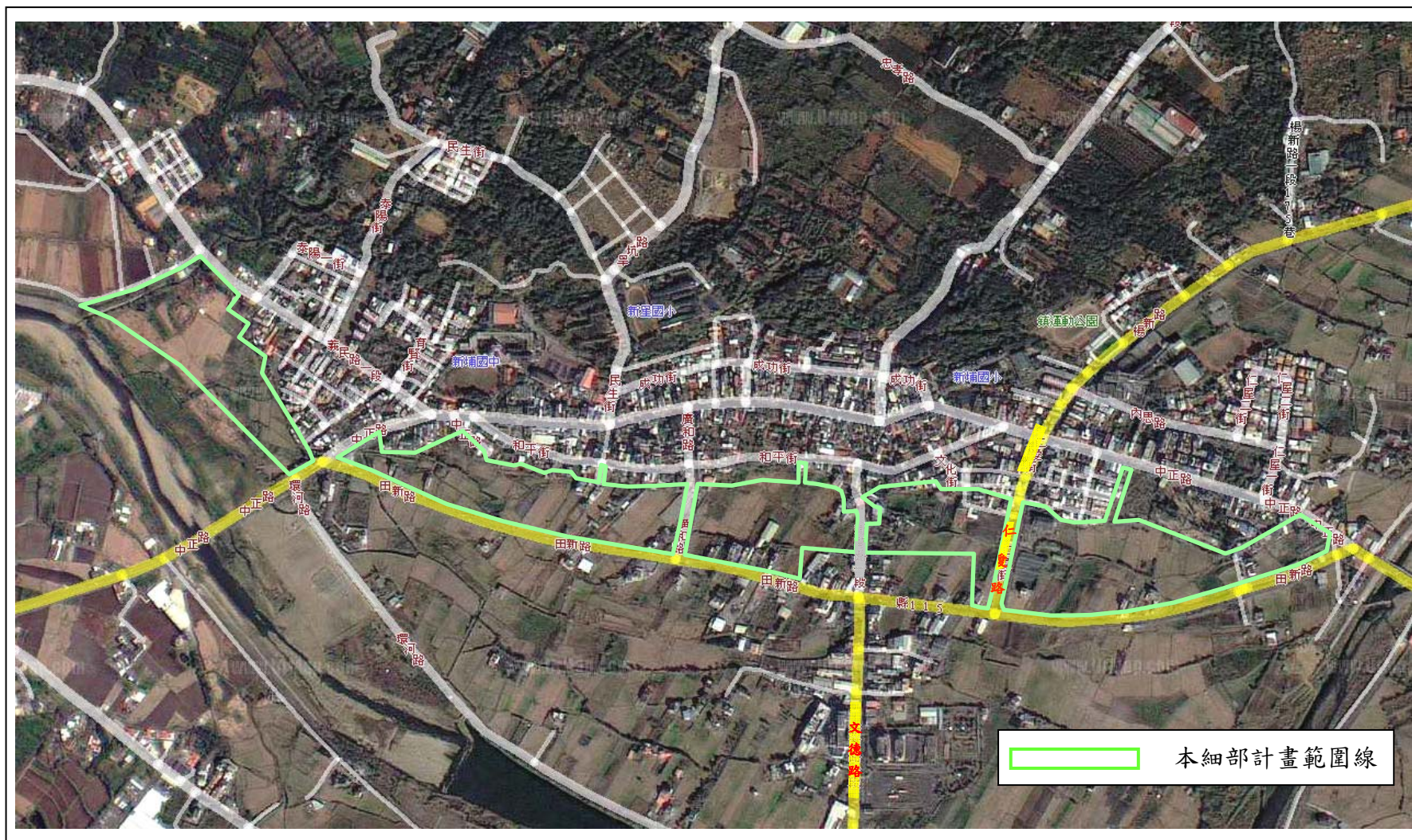


圖 9 本細部計畫區土地使用現況圖



Scale:1/10000



第四章 計畫構想

第一節 發展定位

- 一、新埔鎮為一適合安居之歷史古鎮，擁有許多風景、人文古蹟及地方特色，近年朝文化休閒觀光產業發展，可謂周邊工商發展市鎮（如竹北、新竹）之後花園。
- 二、本細部計畫區為因應人口成長，以提供居住及地區商業為主要機能，並藉由增加綠美化及鄰里活動休憩場所，建構寧適之居住環境。

第二節 整體發展構想

藉由對土地使用、開放空間、動線系統等規劃（詳圖 11），以引導未來實質空間的發展，提供良好之居住環境品質及塑造具地方特色之商業活動空間。

一、規劃優質之都市發展地區

於現有都市發展架構基礎上，提供兼具居住、生活、生態休閒及文化等完整之都市機能，並與鄰近市鎮共同形成新竹縣多功能之都市發展地區，並藉由開放空間之留設，建構本計畫區之景觀意象，塑造具特色之都市風貌。

二、建立良好的休憩空間

於區內之主要道路南側設置自行車道，並以退縮建築方式及公共開放空間結合成完整之休憩空間網絡。

三、建立完整之藍、綠帶系統，串聯各開放空間及建築基地

利用現有之藍帶系統，結合完整之綠帶系統以及公園、公兒、廣場、廣停及停車場等開放空間系統，串聯成全區之開放空間網絡，並配合設置自行車道，以提供防災、排水、生態休閒等功能之居住生活環境。

第三節 土地使用構想

- 一、因應新埔都市計畫人口調整由 15,000 人至 18,000 人，本案為容納人口成長，故以「提供充足之公共設施，以提升居住環境品質」為目標。
- 二、配合現行新埔都市計畫商業區發展飽和，本案亦規劃部分地區為「商業區」，供鄉鎮型商業發展，其規劃以休憩設施及開放空間形塑小型商圈之發展環境，建立地區意象。
- 三、仁愛路東側法蓮寺為宗教建築，依其現況使用規劃為「宗教專用區」，並依土地徵收條例辦理區段徵收保留分配。
- 四、中正路以西現況之灌溉溝高程較其南側高約 2-3 公尺，避免日後產生土地利用問題，依其現況使用規劃為「灌溉溝渠專用區」。

第四節 公共設施構想

- 一、配合新埔鎮發展需求，規劃環保設施用地、機關用地（供鎮公所、消防隊、代表會、衛生所等單位使用）。
- 二、考量現況排水，視其排水路線，規劃道路側溝，或結合公園、廣停、市場、公兒等設置。
- 三、廣場用地留設沿街步道空間及綠化空間，塑造良好品質之購物環境。

四、考量新埔都市計畫區市場用地（市二）完全開闢使用，現況不敷使用，故本案應規劃一處，配置區位以細部計畫區中心位置並鄰近主要道路為原則。

第五節 交通系統構想

- 一、東西向，聯結田新路、廣和路、文德路及仁愛路。
- 二、南北向，連結本細部計畫區與現行都市計畫舊市區，亦為田心路與舊市區之聯繫。

第六節 開放空間構想

為提供優質居住、生活、生態、休閒及文化環境，有關本計畫區開放空間規劃如下：（詳圖 12）

一、開放空間系統設計構想

- （一）規劃多處開放空間，規劃設計時配合最小退縮建築距離留設之開放空間或緩衝綠地使用之空間，除提供優質之都市休閒、活動機能，亦兼為防災避難空間。
- （二）公園用地（公二），配合本計畫區現有水圳水資源，設置雨水貯留池或生態池等保水設施，並將植栽、人行道等景觀、休憩、生態機能融入於公園整體規劃。
- （三）公兒三之規劃設計配合計畫區外存三（張氏家廟）古蹟之整體景觀做適當之設計。
- （四）廣場於臨商業區兩側留設人行空間，配合現有之水圳改道整體規劃設計，並留設供休憩停留之街道座椅及休憩空間。

二、都市景觀系統設計構想

為塑造具地方特色之商業活動空間及提供良好之居住環境

品質，利用植物不同的外表及特色，達到綠美化環境、建立都市意象、塑造環境特色的功能。

- (一) 為塑造主要道路之景觀，與其臨接建築基地指定退縮建築留設之帶狀式開放空間相結合，加強植栽樹種之一致性，以形塑道路整體景觀風貌。
- (二) 利用建築退縮留設之開放空間，串接計畫區內之公共開放空間，以建立計畫區完整之開放綠地系統。
- (三) 植栽以本土樹種為原則，採取生物多樣化的設計，以維繫其基本生態體系。

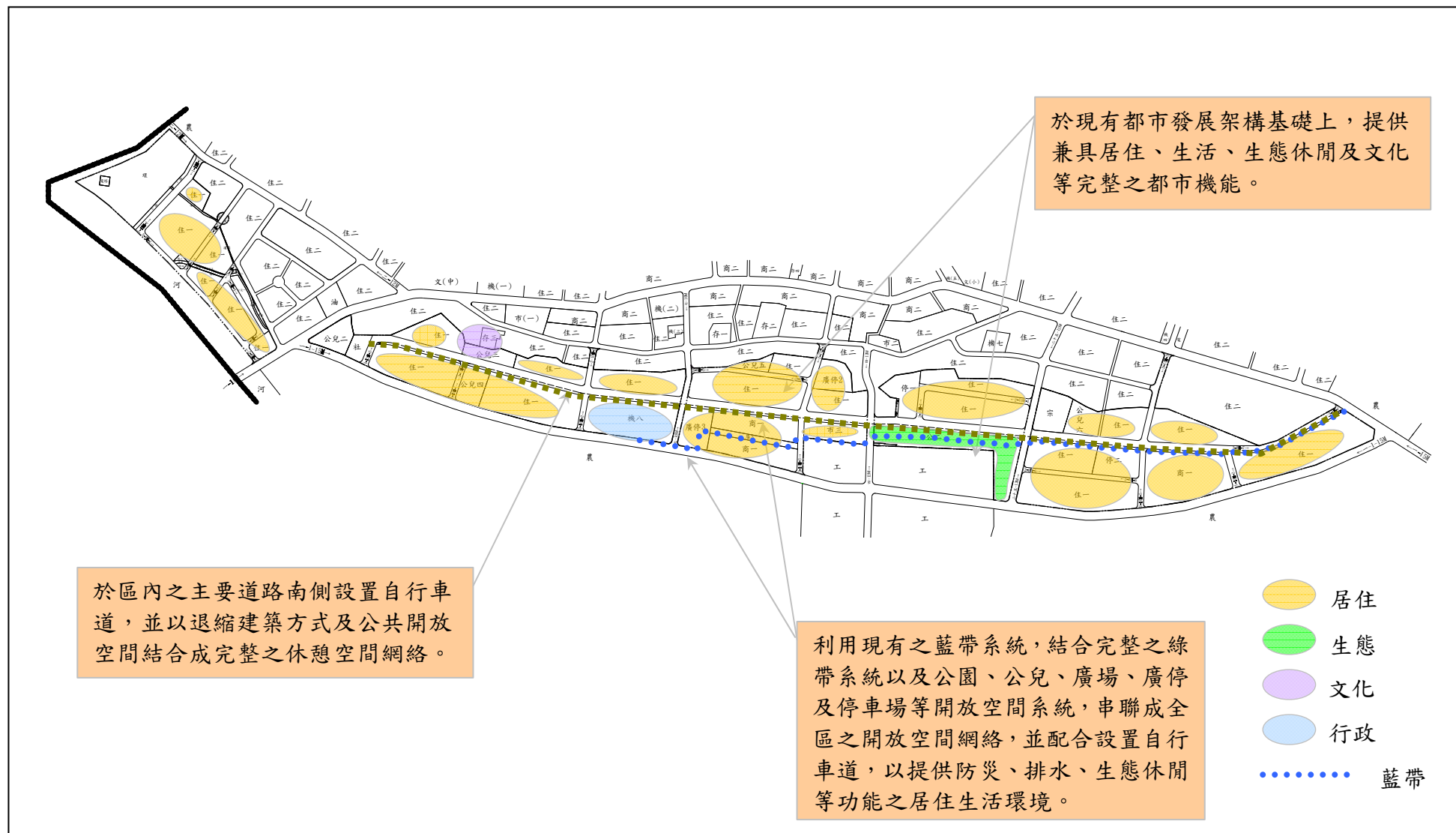


圖 11 本細部計畫區整體發展構想示意圖

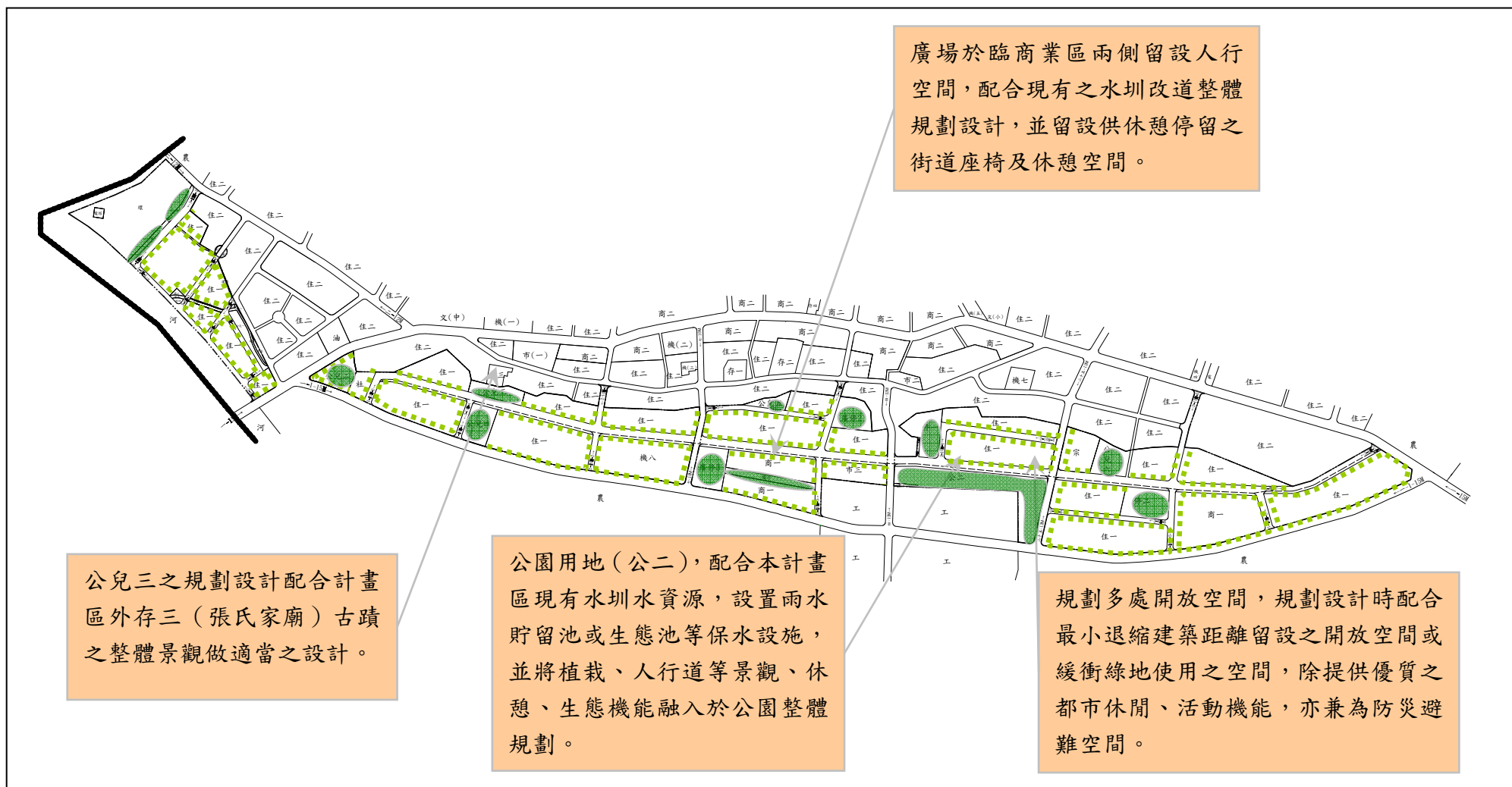


圖 12 本細部計畫區開放空間構想示意圖

第五章 實質計畫

第一節 主要計畫已決定公共設施之配置及開闢使用情形

細部計畫範圍內，主要計畫所劃設之各項公共設施均未開闢使用。

第二節 計畫年期

「變更新埔都市計畫（第三次通盤檢討）案」調整計畫年期自民國 95 年至民國 110 年，故本細部計畫年期配合訂為民國 110 年。

第三節 計畫容納人口及居住密度

計畫人口為 3,000 人。計畫居住密度為容納人口除以住宅區與商業區之和，計約 200 人／公頃。

第四節 土地使用計畫

本計畫依據基地發展需要，共劃設第一種住宅區、第一種商業區、工業區、宗教專用區及灌溉溝渠專用區等土地使用分區。

一、第一種住宅區

依中正路、廣和路、文德路、仁愛路分為五個閭鄰單元，劃設住宅區，面積為 12.1185 公頃。

二、第一種商業區

臨田新路旁劃設兩處，面積為 2.2124 公頃，供鄰里商業發展。

三、工業區

考量現況打鐵店建築使用，劃設為工業區，面積為 0.0143 公頃。

四、宗教專用區

考量現況寺廟建築使用（法蓮寺），劃設宗教專用區，面積為 0.3762 公頃。

五、灌溉溝渠專用區

考量中正路以西之灌溉溝高程較其南側高約 2-3 公尺，避免日後產生土地利用問題，劃設為灌溉溝渠專用區，面積為 0.1017 公頃。

六、河川區兼供道路使用

考量中正路以西道路系統規劃，增設之道路截角，面積為 0.0009 公頃。

第五節 公共設施計畫

一、機關用地

考量現況鎮公所及消防隊等機關建築用地不敷使用，於廣場兼停車場用地（廣停 3）西側劃設一處，供鎮公所、消防隊、代表會及衛生所等單位使用，面積為 0.9672 公頃。

二、社教用地

考量本鎮尚需一處用地供設置里民活動中心或集會所使用，於廣場兼停車場用地（廣停 4）東側劃設一處社教用地，面積為 0.1372 公頃。

三、環保設施用地

考量本鎮尚需一處用地供設置污水處理設施及垃圾處理設施，本案劃設二處環保設施用地，供設置污水處理設施及供清潔隊作為垃圾分類轉運、環保車輛停放使用，面積為 1.4417 公頃。

頃。

四、市場用地

考量現況市場不敷使用，本案劃設市場用地一處，面積為 0.3313 公頃。

五、公園用地

考量居住生活品質，本案劃設公園用地一處，面積 1.0311 公頃，作為本細部計畫區之社區公園。

六、公園兼兒童遊樂場用地

考量居住生活品質，本案依各間鄰單元共計劃設六處，面積共計 1.2716 公頃。

七、停車場用地

考量居住生活品質，並配合商業區、公園用地及公園兼兒童遊樂場用地等鄰近區位，共計劃設 2 處，面積 0.7226 公頃。

八、廣場用地

劃設 3 處廣場用地，面積共計 0.1680 公頃。

(一) 考量道路系統完整性及鄰近土地通行權，將 3-8-2 號計畫道路連接至義民路間之二處圓環劃設為廣場用地，面積共計 0.0158 公頃。

(二) 考量現有水圳改道及提供便利適宜之購物環境，於商業區內中央位置劃設一處廣場用地，以增加民眾商業活動使用空間，面積為 0.1522 公頃。

九、廣場兼停車場用地

劃設 2 處廣場兼停車場用地，面積共計 0.6390 公頃：

(一) 考量本細部計畫區週邊現有建築出入動線，劃設一處廣場兼停車場用地(廣停2)，面積0.2924公頃，部分用地可彈性供作為停車場使用。

(二) 考量本鎮尚須一處用地供鎮公所辦理活動之用，於機(八)東側劃設一處廣場兼停車場用地(廣停3)，面積0.3466公頃，部份用地可彈性供作為停車場使用。

十、綠地

劃設9處，面積共計0.1576公頃：

(一) 本細部計畫區西側，環保設施用地東側劃設二處，作為隔離綠帶，面積共計0.0974公頃。

(二) 本細部計畫區西側，考量基地面積小、形狀畸零，劃設綠地，面積共計0.0602公頃，並可供作街道造景，塑造地區意象。

十一、電路鐵塔用地

考量新埔地區之供電需求，且鐵塔遷移困難，以義民段273-1地號劃設電路鐵塔用地供其使用，面積為0.0258公頃。

十二、道路用地

劃設道路用地面積4.6959公頃。另計畫區東側圳路考量田新路南側農業區仍有灌溉需求，於區段徵收工程設計施作時，應於田新路北側做道路側溝，供本計畫區外之農田灌溉使用。

詳細各項土地使用分區、公共設施規劃內容及面積詳表6、表7及圖13，且本計畫公共設施劃設符合標準，詳表8公共設施檢討分析表。

地形圖例

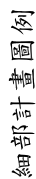


圖13 本細部計畫區土地使用計畫圖

表 6 本細部計畫區土地使用計畫面積表

	面積(公頃)	比例 (%)	備註
住宅區	12.1185	45.88%	
商業區	2.2124	8.38%	
工業區	0.0143	0.05%	
宗教專用區	0.3762	1.42%	
灌溉溝渠專用區	0.1017	0.39%	
河川區兼供道路使用	0.0009	0.00%	
小計	14.8240	56.12%	
機關用地	0.9672	3.66%	
社教用地	0.1372	0.52%	
環保設施用地	1.4417	5.46%	原規劃為污水處理廠用地
市場用地	0.3313	1.25%	
公園用地	1.0311	3.90%	
公園兼兒童遊樂場用地	1.2716	4.81%	
停車場用地	0.7226	2.74%	
廣場用地	0.1680	0.64%	
廣場兼停車場用地	0.6390	2.42%	
綠地	0.1576	0.60%	
電路鐵塔用地	0.0258	0.10%	
道路用地	4.6959	17.78%	
小計	11.5890	43.88%	
總計	26.4130	100.00%	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 7 本細部計畫區公共設施用地明細表

項目	編號	面積（公頃）	位置	備註
機關用地	機八	0.9672	廣停 3 西側	供鎮公所、消防隊、代表會及衛生所等單位使用。
社教用地	社	0.1372	公兒二東側	
環保設施用地	環	1.4417	綠一及綠二西側	供設置污水處理設施及供清潔隊作為垃圾分類轉運、環保車輛停放使用。
市場用地	市三	0.3313	公二西側	
公園用地	公二	1.0311	市三東側	
公園兼兒童遊樂場用地	公兒一	0.1100	3-4 號計畫道路北側	
	公兒二	0.2835	一及一-1 計畫道路交界處	
	公兒三	0.2057	保存區（存三）南側	
	公兒四	0.2737	公兒三南側	
	公兒五	0.1149	3-5 號計畫道路北側	
	公兒六	0.2838	宗教專用區東側	
	小計	1.2716		
停車場用地	停一	0.3491	公二北側	
	停二	0.3735	公兒六東南側	
	小計	0.7226		
廣場用地	廣 1	0.0079	3-8-2 計畫道路兩側圓環	
	廣 2	0.0079		
	廣 3	0.1522	廣停 3 東側	
	小計	0.1680		
廣場兼停車場用地	廣停 2	0.2924	3-5 號計畫道路北側	
	廣停 3	0.3466	機（八）東側	
	小計	0.6390		
綠地	綠一	0.0409	環保設施用地東側	
	綠二	0.0565		
	綠三	0.0137	灌溉溝渠專用區兩側	

項目	編號	面積（公頃）	位置	備註
	綠四	0.0116		
	綠五	0.0073		
	綠六	0.0030		
	綠七	0.0035		
	綠八	0.0028		
	綠九	0.0182		
	小計	0.1576		
電路鐵塔 用地	電塔	0.0258	環保設施用地西南端。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 8 本細部計畫區公共設施用地面積檢討表

計畫人口：3,000 人

項目	檢討標準	劃設面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)	備註
公園用地	1. 以每千人 0.15 公頃為準。 2. 每處最小面積 0.5 公頃。	1.0311	0.4500	+0.5811	
公園兼兒童遊 樂場用地	1. 以每千人 0.08 公頃為準。 2. 每處最小面積 0.1 公頃。	1.2716	0.2400	+1.0316	
綠地	按自然地形或其設置目的檢 討。	0.1576	---	---	
廣場用地	按實際需要檢討。	0.1680	---	---	
廣場兼停車場 用地	按實際需要檢討。	0.6390	---	---	
綠地系統劃設 用地面積比例	依據都市計畫法第45條規 定，公園、體育場所、綠地、 廣場及兒童遊樂設施，應依 計畫人口密度及自然環境， 做有系統之佈置，除具有特 殊情形外，其佔用土地總面 積不得少於全部計畫面積 10%。	2.9478	2.6413	+0.3064	本計畫區應劃設面積為 2.6413 公頃。(26.4130× 10%=2.6413 公頃)，實際 劃設公園、公兒、綠地、 廣場及廣停(1/2 計入)， 面積合計為 2.9478 公 頃，估計畫總面積 11.16%，符合都市計畫法 第 45 條規定。
機關用地	按實際需要檢討。	0.9672	---	---	
社教用地	按實際需要檢討。	0.1372	---	---	
市場用地	1. 零售市場以每一閭鄰單位 設置一處為原則。 2. 都市計畫書內述明無須設 置者，得免設置。	0.3313	---	---	
停車場用地	1. 不得低於計畫區內車輛預 估數 20%之停車需求。(以 民國 95 年新竹縣小汽車 持有率每千人 300.7 輛， 以及小汽車平均停車面積 30 平方公尺計算) 2. 以不低於商業區面積之 10%為準。	0.7226	0.5413	+0.5008	廣停 1/2 面積併入計算。
電路鐵塔 用地	按實際需要檢討。	0.0258	---	---	
環保設施用地	按實際需要檢討。	1.4417	---	---	
道路用地	按實際需要檢討。	4.6959	---	---	
文小用地	1. 以每千人 0.20 公頃為準。 2. 每校面積不得小於 2.0 公 頃。	配合主要計畫文小用地使用。			
文中用地	1. 以每千人 0.16 公頃為準。 2. 每校面積不得小於 2.5 公 頃。	配合主要計畫文中用地使用。			

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

第六節 交通系統計畫

本案規劃聯外道路、主要道路及次要道路，以建立本細部計畫區格狀道路系統，並編號以便管理（詳表 9）。

一、聯外道路

- （一）本細部計畫區之聯外道路，東西向有田新路、中正路、義民路，南北向有廣和路、文德路、仁愛路。
- （二）中正路以西地區由於臨接之部分主要計畫道路現今尚未開闢，故僅以義民路為聯外道路。
- （三）計畫區東側圳路考量田新路南側農業區仍有灌溉需求，於區段徵收工程設計施作時，應於田新路北側做道路側溝，供本計畫區外之農田灌溉使用。

二、主要道路

本細部計畫區為東西向狹長形，故劃設東西向之 1-2 號計畫道路，平行於田新路，貫穿全區，並與田新路銜接，計畫寬度 12 公尺，作為本細部計畫範圍內主要道路。中正路以西地區則以環保設施用地東側 1-1 計畫道路作為主要道路，計畫寬度 12 公尺，銜接義民路。

三、次要道路

- （一）劃設 2-1、2-2、2-3、2-5 計畫道路，為南北向道路，與主要計畫道路相銜接，並向北銜接至和平街及文化街，計畫寬度 10 公尺。
- （二）劃設 2-4 計畫道路，為東西向道路，向東可銜接至仁愛路，計畫寬度 10 公尺。
- （三）中正路以西地區，劃設 3-1、3-4 計畫道路，為東西向道路，

向東可銜接至中正路，劃設 3-2、3-3 計畫道路，為南北向道路，與主要計畫道路相銜接，計畫寬度 8 公尺，作為社區出入使用。

(四) 田新路以北地區劃設 3-5、3-6、3-7 計畫道路，為東西向道路，與主要計畫道路相銜接，計畫寬度 8 公尺，作為社區出入使用。

表 9 本細部計畫區道路編號明細表

道路編號	起訖點	寬度(M)	長度(M)	備註
1-1	南自 3-1 道路，北至二號道路（義民路）	12	505	
1-2	西自一-1 號道路（田新路），東至一-1 號道路（田新路）	12	1,570	
2-1	南自一-1 號道路（田新路），北至 1-2 道路	10	65	
2-2	南自一-1 號道路（田新路），北至十五號道路（和平街）	10	140	
2-3	南自一-1 號道路（田新路），北至十五號道路（和平街）	10	225	
2-4	東自二十五號道路（仁愛路），南至 1-2 號道路	10	240	
2-5	南自一-1 號道路（田新路），北至一號道路（中正路）	10	270	
3-1	西自綠一南側，東至一號道路（中正路）	8	305	
3-2	南自 3-1 號道路，北銜接十一號道路	8	100	
3-3	南自 3-1 號道路，北銜接十二號道路	8	70	
3-4	西自 3-3 號道路，南至 3-1 號道路	8	145	
3-5	西自五號道路（廣和路），東至 2-3 號道路	8	200	
3-6	西自二十五號道路（仁愛路），東至 2-5 號道路	8	200	
3-7	西自 1-2 號道路，東至一號道路（中正路）	8	208	
4-1	1-2 及 3-7 號道路南側	4	1,685	供設置自行車道使用
4-2	北自停一，南至 1-2 道路	4	31	
未編		4		人行步道
註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。				

第七節 都市防災計畫

依據「都市計畫法定期通盤檢討實施辦法」第 7 條規定及行政院 83 年 7 月 28 日 2391 次院會都市防災「災害防救方案」決議，為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，應納入都市計畫配合辦理。

本細部計畫區承襲新埔都市計畫之防災系統重點，規劃本計畫災害預防及救災措施，有效遏止災害擴大及迅速疏散並安置民眾，以降低都市災害(例如水災、火災、地震等)所造成的傷害。其中防(救)災據點，包括避難場所及避難設施等；另防(救)災路線，包括消防救災路線和火災防止延燒地帶。(詳圖 14)

一、災害防護類型

(一) 水災防護

本計畫中正路以西地區鄰近鳳山溪，其於納莉颱風來襲時，早期老舊砌石簡易堤防，難以禦洪，大多損壞，同年奉水利署指示，全面辦理災害復建，堤防工程已於 92 年 8 月全部完工，但仍受水災潛在之威脅，故須著重基地排水設施以減少水災之損害，同時計畫區內公園用地及法定開放空間等之鋪面應儘量以具透水性之材質為原則，以增加地表貯存與入滲能力，降低開發衍生之逕流量，同時對現有之排灌溝渠，應儘量保留其原有斷面，以維地區排水之順暢。

(二) 火災防護

以計畫區緊鄰之一-1 號道路(田新路)為基礎，配合計畫區內及區外計畫道路及建築物退縮建築所留設之開放空間，發揮阻隔火災延燒功能。

（三）地震防護

1. 建立計畫區內防震避難與疏散系統，並加強維生系統管線之耐震設計。
2. 以計畫區內之公園用地及公園兼兒童遊樂場用地作為臨時避難空間。

二、防（救）災據點

本細部計畫區之防災避難地區（或據點）係以各閭鄰單元設置防災區劃配合劃設之，主要利用公園、公園兼兒童遊樂場和道路等屬開放空間之公共設施用地，以作避難防災場所及緊急疏散地區使用。

（一）臨時避難場所

臨時避難場所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，以本細部計畫區內之公園、公兒、綠地、停車場、廣停、廣場等用地，以及 10 公尺寬（含）以下之計畫道路，供作暫時避難空間使用。但水災發生時，因中正路以西地區鄰近鳳山溪，考量其可能產生淹水情形，則以公兒三及公兒四用地為臨時避難場所。

（二）長期避難場所

長期避難場所之劃設，除因應前項空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，並提供較完善之設施和庇護場所。由主要計畫文中、文小用地提供。

（三）其他

機關用地（機八）為防（救）災指揮據點。其他各項機能之救災據點，如消防指揮所、警察據點（詳表 11），以及

救災救護隊等主要計畫已設置，本細部計畫區均屬服務範圍內。

三、防（救）災路線

本細部計畫區之消防救災路線系統，主要依據火災及震災之規劃設計，同時考量於救災進行中，因建築物倒塌、落下物的阻隔與原道路寬度不足等因素，致使消防及救難車輛無法通過。基此，本細部計畫區之道路系統，將依據服務功能或寬度，劃分為緊急道路、救援輸送道路及難輔助道路等，說明如下：

（一）緊急道路

指定一-1 道路（田新路, 15M）為緊急道路，應在任何時間保持暢通。

（二）救援、輸送道路

指定現有的廣和路(10M)、文德路(12M)、仁愛路(12M)，以及本細部計畫區內 2-2、2-3 及 2-5 計畫道路(10M)為救援輸送道路，並作為消防及擔負車輛運送區外救援物資至計畫區內之機能為主。

（三）避難輔助道路

指定現有和平街，以及本細部計畫區內 1-1、1-2、3-1 計畫道路為避難輔助道路，主要供作連接各避難場所，並兼負便利及小型車輛運送物資至各防災據點，或連通緊急道路和救援輸送道路主要擔負連結之重要功能。

四、火災延燒防止地帶系統

（一）建築物防火區劃

有關建築物內部之防火區劃未來開發時應依建築技術規

則之相關規定。

(二) 火災延燒防止帶

利用道路系統結合及開放空間系統，以達火災延燒防止隔離功用，避免災害擴大。

就本細部計畫區內公園、公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場、停車場、廣場兼停車場及道路等計算避難空間 59,072 平方公尺，供計畫人口 3,000 人使用，每人平均避難空間約有 19.69 平方公尺（詳表 10）。

表 10 本細部計畫區防（救）災據點說明表

計畫人口：3,000 人

項目		面積 (公頃)	指定場所	備註
臨時避難場所	公園	1.0311	本細部計畫區內之公園、公兒、綠地、停車場、廣停、廣場等用地，以及 10 公尺寬(含)以下之計畫道路。	1. 各避難場所現況配合區段徵收開闢中。 2. 平均每人避難安全空間為 19.69 平方公尺/人 (59,072/3,000 人=19.69 平方公尺/人)
	公園兼兒童遊樂場	1.2716		
	停車場	0.7226		
	廣場兼停車場	0.6390		
	廣場	0.1680		
	綠地	0.1576		
	道路	1.9173		
	總計	5.9072		
長期避難場所		新埔國小、新星國小及新埔國中。		
防(救)災指揮據點		機關用地(機八)		配合區段徵收開闢中，未來為新埔鎮公所等機關使用。
消防指揮所		新竹縣消防局新埔分隊		
警察據點		新埔派出所		



圖 14 本細部計畫區防災計畫示意圖

第八節 自行車道動線系統

自行車道主要是提供民眾一個與人行動線系統一樣便利之自行車動線，使民眾得以感受本計畫區街道風貌及休閒活動的機會，主要之動線以串聯公園、公園兼兒童遊樂場用地、市場、商業區及本計畫區外現有之自行車道為規劃原則，型塑區內之休閒系統。

一、規劃原則

自行車道之設置除道路本體之外，尚包括排水、照明、道路植生、停車設備等相關設施，除提供安全之騎乘環境，亦應考量舒適、具景觀美質之行車空間。落實至自行車道之規劃，可分為環境生態、空間配置、景觀美質、相關服務及維護考量等進行探討。

（一）環境生態考量

1. 運用植栽配置以營造自行車道騎乘空間之安全性、趣味性與教育性。
2. 植栽以引導性及遮蔭性植栽為主，但須注意避免遮擋住騎乘視線及景觀視線。
3. 與車道間以綠籬型植栽作為區隔。
4. 與人行道間以綠籬或草花、地被植栽作為區隔。
5. 利用鄉土植栽或當地特有植栽塑造地方特色。

（二）空間配置

1. 自行車道沿線應設置指示、警告、禁止標誌及標線。
2. 燈具、電線桿及新植喬木應避免於視野景觀優良之一側設置。

3. 公園用地（公二）及公園兼兒童遊樂場用地（公兒四）應配合規劃休憩停留空間，並配置有休憩座椅、遮蔭植栽，必要時可設置簡易之自行車停放架。

（三）基本規劃設計考量

1. 自行車道鋪面

- （1）自行車道鋪面宜堅實平順，表面宜平整防滑。
- （2）自行車道之鋪面宜與車道、人行道採用不同種類之材質、顏色與之區別。

2. 自行車道淨寬

本計畫區劃設之自行車道淨寬為 4 公尺。

3. 自行車道與車道間以植栽作為區隔，但需考量臨近建築基地之必要性出入。

4. 交叉口

自行車穿越道之劃設可為標線或採不同顏色、材質之鋪面。

（四）景觀美質考量

1. 在自然度高之地區，自行車道應與環境融合，如設施可選擇近自然之色彩，以凸顯環境之特色。
2. 應注意設施設置之位置、數量、大小，以免影響視覺景觀。
3. 善用地方環境語彙，提升路線之獨特性，並於自行車道全線有統一風格之牌誌或設施意象。
4. 自行車道沿途可植栽形成空間美化或行徑方向引導。

（五）相關服務考量

1. 結合其他自行車道，形成完整之路網系統，並提供相關資訊於遊憩點、網站等。
2. 完善之路線規劃與路線長度、特色、難易度等資訊建置與提供。
3. 利用社教用地設置自行車服務站及其相關服務設施。

(六) 維護考量

1. 自行車道規劃應考慮將來在施工、景觀復舊、維護管理等方面之難易度。
2. 應預留管線之通路，於上層統一留設檢修孔，或與排水溝共構等方式，以減少路面之破壞。
3. 避免使用過於複雜之圖案鋪面，以避免增加備料及維護檢修上之困難。

二、規劃動線系統

本計畫區之自行車道動線系統以社教用地為起始點，利用 1-2 及 3-7 計畫道路南側規劃自行車道串聯計畫區內公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、市場、廣停及停車場等開放空間，並銜接至中正路以串聯計畫區外現有之自行車道，以利文化休閒觀光產業發展。其規劃動線如圖 15 及圖 16 所示。

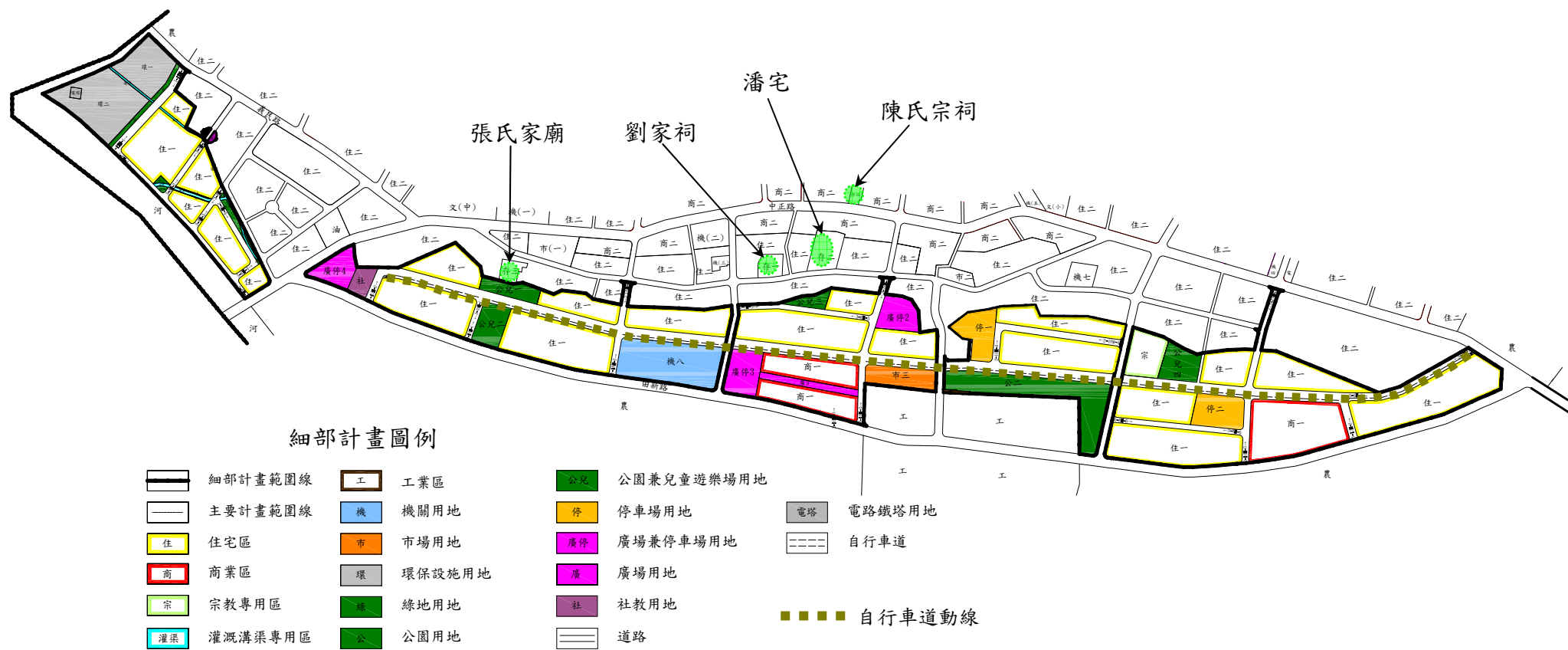


圖 15 本細部計畫區自行車道動線示意圖

第九節 土地使用分區管制要點

為促進都市土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質，訂定土地使用分區管制要點如下：

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

二、住宅區（住一）之建築物及土地使用依下列規定：

（一）住宅區（住一）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。

（二）為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

（三）所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。

三、商業區（商一）之建築物及土地使用依下列規定：

（一）商業區（商一）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。

（二）為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

（三）所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。

四、工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

五、宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。

六、機關用地及社教用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

為配合新埔鎮觀光發展及自行車道之整體規劃，社教用地得供作自行車服務站及其相關服務設施使用。

七、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

八、公園用地及公園兼兒童遊樂場用地，興建有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。

為配合區段徵收開發需要，得選擇適當之公園用地或公園兼兒童遊樂場用地作為現存廟宇之安置，惟應整體規劃設計。

九、停車場用地興建有頂蓋之建築物，建蔽率及容積率不得大於下表規定：

項 目	停車場(平面使用)	停車場(立體使用)
最大建蔽率	10%	80%
最大容積率	其附屬設施 20%	320%

十、環保設施用地之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

十一、退縮建築規定

本計畫區之建築基地及公共設施用地，面臨寬度 8 公尺（含）以上，12 公尺（含）以下計畫道路及 4 公尺自行車道，申請建築時應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；面臨 12 公尺以上計畫道路，應自計畫道路境界線至少退縮 6 公尺建築。建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。其他部分如有設置圍牆之必要者，高度不得超過 1.5 公尺，其透空率不得小於 70%。

如有開挖地下室之必要者，地下層應自最小退縮建築距離

後，始得開挖建築，如屬角地，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮，以利植栽綠化及透水。

基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。

十二、本計畫區內之建築基地達 2,000 平方公尺（含）以上者應設置雨水回收設施，回收、淨化後供應清潔或庭園澆灌使用，以節省水資源的損耗。

十三、本計畫之公共設施建設之主要鋪面應採用透水鋪面等保水設計。

十四、本計畫區內之建築基地應於建築線至牆面線之間（即退縮建築之空地）至少種植一株米高徑 5 公尺以上之喬木，其植栽種類應儘量使用原生樹種。

十五、有關退縮建築及連續性前廊及有遮簷人行道之設置，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過始得設置，其經審議通過者得不計入建蔽率及容積率。

十六、為鼓勵本地區建築基地大街廓開發及提供公共設施用地等申請建築案，得由「新竹縣都市設計審議委員會」審議，視開發規模及留設比例，訂定獎勵措施及原則，給予一定比值之獎勵及措施，其獎勵值不得超過都市計畫原訂容積之 0.3 倍。如開放空間留設符合建築技術規則第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定者，可同時獲得獎勵，其總獎勵值不得超過都市計畫原訂容積之 0.4 倍。

為塑造優質生活環境，本計畫區之建築基地申請各種獎勵，除容積移轉外，不得超過都市計畫原訂容積率之 0.5 倍。

本計畫區得為同一主要計畫地區容積移轉接受基地，惟其增加之總容積，不得超過都市計畫原訂容積率之 0.8 倍。

十七、建築基地所留設之法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達 50% 以上，並依新竹縣建築基地綠化實施辦法辦理，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。

十八、本計畫區內申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺（含）以上及經都市設計審議委員會決議應提會議審查者，應於發照前，送經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。

十九、本計畫區除道路工程外，各類公共設施用地應於開發興築前，將開發計畫提經本縣都市設計委員會審查通過後，始得開發興闢。

本計畫區各公共設施用地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置公共開放空間，供人行步道或作緩衝綠地使用，該開放空間得計入法定空地，且綠覆面積應達 50% 以上。

二十、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。

第十節 都市設計原則

本細部計畫以「提供充足之公共設施，以提升居住環境品質」為目標。為塑造良好品質之居住環境，訂定都市設計原則如下：

一、開放空間系統設計原則

（一）建築基地退縮留設公共開放空間

本計畫區之商業區建築基地及公共設施用地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，且其人行步道系統應與建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。

（二）公園、公園兼兒童遊樂場、停車場、廣場兼停車場設計

1. 廣停3動線系統應配合商業區出入口、人行步道，以達成良好聯繫。
2. 廣場於細部設計時應配合現有水圳改道。臨商業區部分應留置人行步道空間，並設置供公眾停留休憩空間及座椅。
3. 廣停3、廣場及市三，細部設計時應配合現有水圳改道。
4. 公二用地於細部設計時應配合現有水圳改道，並於開闢時，保留部分設置雨水貯留池或生態池等保水設施。
5. 公兒三細部設計時應考量古蹟保存區（存三）內張氏家廟古蹟之整體景觀作適當之設計。
6. 除道路用地及停車場必要出入動線，其餘公共設施用地之主要鋪面應採透水性材料，鋪面造型與色彩應加以變化排列。

(三)相鄰開放空間應相互配合鋪面設計，且其高程應採順接處理。

二、自行車道留設

(一)本計畫區 1-2 及 3-7 計畫道路南側劃設 4 公尺計畫道路及環保設施用地臨堤坊側應退縮 5 公尺，供設置自行車道。

(二)自行車道除供自行車行駛及臨近建築基地必要性之出入，不得為其他車輛行駛。

三、景觀設計原則

(一)公園、綠地之綠覆面積所佔比例不得小於 60%，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積 10%。

(二)1-2 道路兩側之綠化植栽區域應集中設置於車道兩側，以留設供行人通行之公共空間，其植栽綠化以複層栽植為原則。

(三)廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依照「新竹縣招牌廣告設置要點」及有關規定辦理。

四、建築細部設計規定

建築物臨接或面向廣停、公園、公兒、綠地、人行步道及公共開放空間部分，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應採適當之遮蔽處理與設計。

建築物屋頂之各項設施，如水塔等，須於建築設計中加以隱藏包圍，不得外露。

五、離街裝卸場規定

商業區基地開發應設置裝卸場，其位置不應妨礙原有正常活動，對道路交通亦不能產生衝擊。

離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔽處理。

離街裝卸場應設置足夠的安全隔離設施。

六、無障礙設施設計

配置有兩部以上電梯之建築物，須最少有一部附合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。

停車場須留設 2% 供行動不便者使用停車位於鄰近出入口處。

機關用地（機八）之主要出入口須設置供行動不便者暫時停靠之停車位。

第六章 事業及財務計畫

第一節 土地開發方式

- 一、開發方式：依內政部都市計畫委員會 94 年 7 月 26 日第 613 次會決議，本計畫區屬先行辦理區段徵收地區，本計畫區及部份公共設施以區段徵收方式開發。區段徵收範圍即為本細部計畫範圍（詳圖 15），總面積計 26.4130 公頃。
- 二、開發主體：新竹縣政府

第二節 財務計畫

- 一、除地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付外，其餘各項補償費依土地徵收條例第 31 條至第 34 條規定補償之。
- 二、區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回土地方式撥供新竹縣政府統籌規劃開發、分配。
- 三、區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，除公有土地配回原管理機關外，抵價地發交被徵收土地所有權人領回；道路、公園、公園兼兒童遊樂場、綠地、環保設施、停車場、廣場用地及廣場兼停車場等用地，無償登記為新竹縣所有，機關、市場、社教等用地，得由新竹縣政府依財務計畫需要，於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用（詳表 11）；其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權。

四、開發費用

本案依所有權人領回抵價地比例不同，其領回抵價地比例為 90%、80%、70%、60%及 50%時，可標讓售土地每平方公尺平均底價分別為新台幣 16,748、17,023、17,229、17,384 及 17,503 元。依內政部編印之「都市地價指數」得知，新埔鎮 98 年 9 月住宅區及商業區平均區段地價分別為 31,693 元及 58,296 元，本案以可標讓售土地償還開發總費用應可平衡。

其各項開發費用詳表 12 及表 13。

表 11 本計畫區段徵收面積表

項目	有償取得面積（公頃）	無償取得面積（公頃）
住宅區	12.1185	
商業區	2.2124	
工業區	0.0143	
宗教專用區	0.3762	
灌溉溝渠專用區	0.1017	
河川區兼供道路使用	0.0009	
小計	14.8240	
機關用地	0.9672	
社教用地	0.1372	
環保設施用地		1.4417
市場用地	0.3313	
公園用地		1.0311
公園兼兒童遊樂場用地		1.2716
停車場用地		0.7226
廣場用地		0.1680
廣場兼停車場用地		0.6390
綠地		0.1576
電路鐵塔用地	0.0258	
道路用地		4.6959
小計	1.4615	10.1275
合計	16.2855	10.1275
區段徵收總面積	26.4130	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

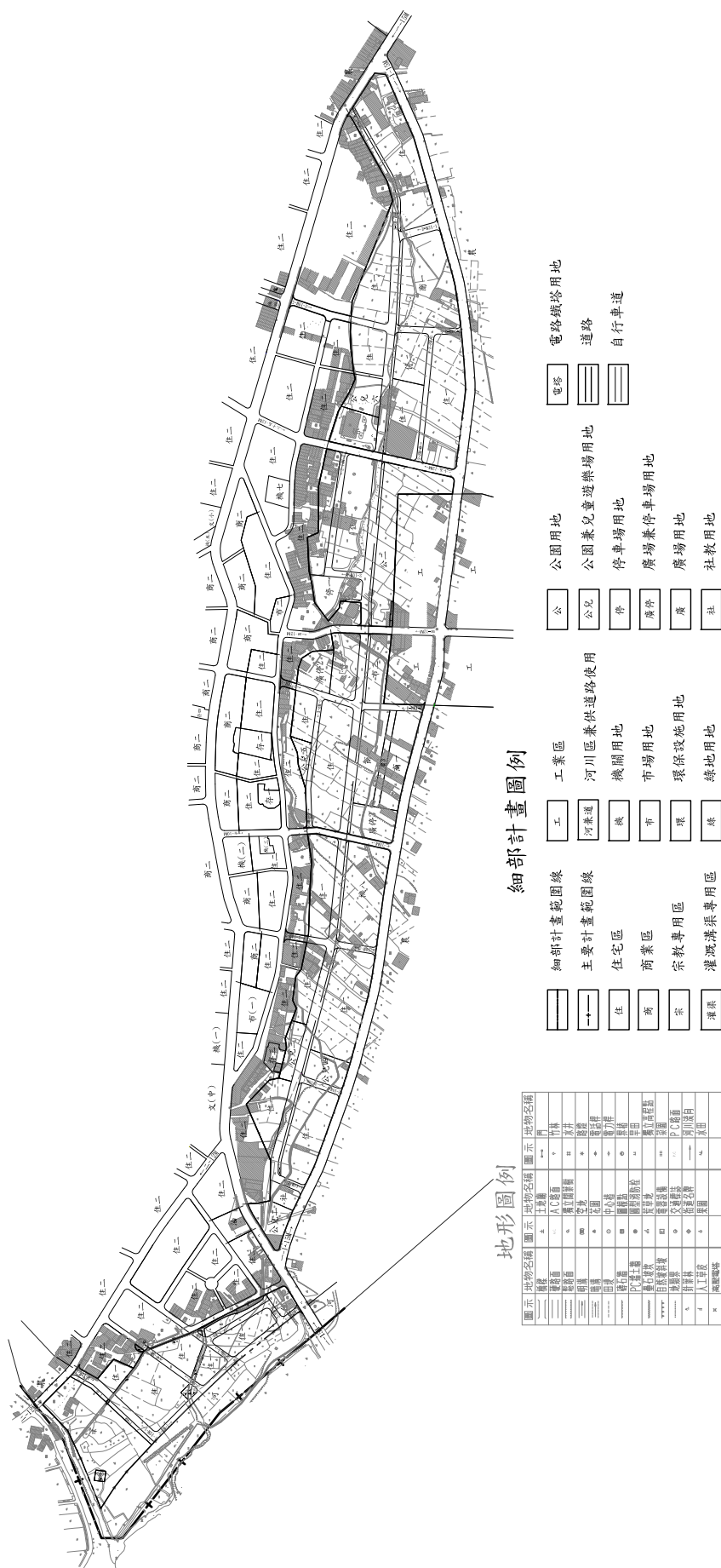


圖15 本細部計畫區區區徵收範圍圖

表 12 土地所有權人申領抵價地比例與區段徵收開發費用表

項 目	面積/金額					單 位
土地所有權人申領抵價地比例	90%	80%	70%	60%	50%	
壹、基本資料						
一、開發總面積	26.4130					公 頃
二、公共設施面積	11.5890					公 頃
二、區段徵收後可建築用地總面積(扣除灌溉溝渠專用區 0.1017 公頃及河川區兼供道路使用 0.0009 公頃)	14.7214					公 頃
三、預計配回抵價地面積	9.5087	8.4522	7.3956	6.3391	5.2826	公 頃
四、區段徵收後剩餘可標讓售土地面積	5.2127	6.2737	7.3303	8.3868	9.4433	公 頃
貳、開發總費用						
一、徵收土地補償費	58,617	75,283	91,948	108,613	125,279	萬 元
(一)現金補償地價	16,665	33,331	49,996	66,661	83,327	萬 元
(二)地上物補償費	41,952					萬 元
二、公共設施工程費用	13,897					萬 元
三、區段徵收作業費	2,113					萬 元
四、貸款利息	12,676	15,507	18,338	21,168	23,999	萬 元
五、開發費用總計	87,303	106,800	126,296	145,792	165,288	萬 元
參、可供標讓售土地平均成本	16,748	17,023	17,229	17,384	17,503	元 / m ²
	55,366	56,276	56,957	57,466	57,862	元 / 坪

註：1. 預計配回抵價地面積係以抵價地發還比例 40%計算。

2. 現金補償地價以 98 年公告現值加 4 成計算。

3. 地上物補償費以每公頃 1300 萬元預估。

4. 區段徵收作業費以每公頃 80 萬元預估。

5. 利息以年利率 4%，區段徵收期程 4 年之複利計算。

表 13 本細部計畫區事業及財務計畫表

用地別	面積 (平方公尺)	土地取得方式				開發經費(萬元)				主辦單位	預定完工期限	經費來源
		徵收	區段徵收	市地重劃	其他	地上物補償費 土地徵購及	整地費	工程費	合計			
機關用地	9,672		✓			3,545	29	—	3,574	新竹縣政府	100 年 12 月	新竹縣政府 及需地機關
環保設施用地	14,417		✓			5,063	43	—	5,107	新竹縣政府	100 年 12 月	新竹縣政府 及需地機關
社教用地	1,372		✓			889	4	—	893	新竹縣政府	100 年 12 月	新竹縣政府 及需地機關
市場用地	3,313		✓			1,510	10	—	1,520	新竹縣政府	100 年 12 月	新竹縣政府 及需地機關
公園用地	10,311		✓			3,750	31	1,650	5,430	新竹縣政府	100 年 12 月	新竹縣政府
公園兼兒童遊樂場用地	12,716		✓			4,519	38	2,035	6,592	新竹縣政府	100 年 12 月	新竹縣政府
停車場用地	7,226		✓			2,762	22	1,156	3,940	新竹縣政府	100 年 12 月	新竹縣政府
廣場用地	1,680		✓			988	5	269	1,261	新竹縣政府	100 年 12 月	新竹縣政府
廣場兼停車場用地	6,390		✓			2,495	19	1,022	3,536	新竹縣政府	100 年 12 月	新竹縣政府
綠地	1,576		✓			954	5	252	1,211	新竹縣政府	100 年 12 月	新竹縣政府
道路	46,959		✓			15,477	141	7,513	23,131	新竹縣政府	100 年 12 月	新竹縣政府

- 註：1.本表所列之面積以都市計畫樁位測量後為準。開發經費係概估，實際應以新竹縣政府核准之區段徵收各項相關費用為準。預定完工期限以實際進度為準。
- 2.整地費：30 萬元/公頃。
- 3.工程費：公園、公兒：1,600 萬元/公頃；綠地：1,000 萬元/公頃；廣停、停車場、廣場：800 萬元/公頃；道路 2,800 萬元/公頃。
4. 本表開闢經費及預定完成期限得視新竹縣政府財務狀況酌予調整之。
5. 土地徵購費以平均公告現值 3,200 元/平方公尺計算。

附錄一 公共設施容受力分析

附表 1 公共設施容受力分析推估計畫區可容納人口表

項目	檢討標準	劃設面積（公頃）	可容納人口數（人）
公園	1. 以每千人 0.15 公頃為準。	1.0311	6,874
公園兼兒童遊樂場	1. 以每千人 0.08 公頃為準。	1.2716	15,895
停車場	1. 不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。（以民國 95 年新竹縣小汽車持有率每千人 300.7 輛，以及小汽車平均停車面積 30 平方公尺計算）	0.7226	4,005

由上可知公園用地劃設 1.0311 公頃可服務 6,874 人；公園兼兒童遊樂場用地劃設 1.2716 公頃可服務 15,895 人；停車場用地劃設 0.7226 公頃可服務 4,005 人，故本計畫區最少可容納 4,005 人相較於計畫人口 3000 人，本區提供公共設施用地比例較高，其目的亦在補充舊市區公共設施之不足。

附件一

規劃期間人民或團體陳情意見綜理表

擬定新埔都市計畫（中正路以西、鳳山溪以北以及田新路以北地區）細部計畫人民及機關團體陳情綜理表

（規劃期間人民及機關團體陳情）

編號	陳情人姓名	陳情位置	陳情理由	建議事項	鎮都委會決議	備註
人 1	法蓮寺	正興段 607、608、609 地號	1. 法蓮寺原建立於民國 43 年，所在門牌為新埔鎮田新里 10 鄰 12 號，整編為新埔鎮田新里 10 鄰仁愛路 58 巷 8 號土地座落在新埔鎮正興段 602、603、605、606、607、608 地號無奈 82 年土地征收 602、603、605、606 地號，作新埔鎮都市計畫第 25 號道路本法蓮寺無奈遭拆除的命運拆除後原有寺廟就無法存在。 2. 前 82 年本寺被徵收後所剩之土地為 607、608、609 地號三筆，編訂為農業區，在 87 年 10 月 19 日以本寺現有土地（農業區）再興建佛教道場，於 88 年 8 月 6 日取得使用執照雖為農舍，但確是佛教宗教用途。 3. 因為本寺之土地為農業區因此以農舍興建，無法取得宗教建築物之使用執照，致使本寺 92 年寺廟總登記無法辦理寺廟登記，最近經查有關單位至本寺勘查，	1. 請惠予從新檢討都市計畫變更為「宗教專用區」，不要被區段徵收以維本寺廟之權益。 2. 本寺廟申請之土地現已確係為寺廟在使用，建物門牌；新竹縣新埔鎮仁愛路 47 號，本寺之建物係由十方善募集而建築，懇請將本寺廟之土地從新檢討，變更為「宗教專用區」使本寺廟之建築物合法化為宗教用途，並能使本寺廟早日取得寺廟登記証，成為合法的寺廟身份。	依規劃單位所提內容通過，配合縣府辦理區段徵收。	

編號	陳情人姓名	陳情位置	陳情理由	建議事項	鎮都委會決議	備註
			說；本寺廟除了現有建物保存為「宗教專用區」外，餘皆以區段徵收方式處理，本寺聽了很著急，如只保留現有建築物其餘徵收對本寺，如有大型法會或活動時就會產生停車問題，而且本寺想如將來變為「宗教專用區」後想有一些願景及作對地方上一些慈善公益事業，如圖書館、老人安養中心等回饋鄉里。			
人 2	吳秀美	和平段 474-1	新埔鎮公所自民國六十幾年將該區變更為住宅用地，至今逾二十年。該區一面臨水利地（排水溝）一面臨農田，因為沒有道路設施，致該區住宅用地不能使用，二十幾年來該區公告現值已達每平方公尺新台幣壹萬伍仟元整，不能使用的地目，納稅人每年要繳納不合理的地價稅，讓人不平。	相關單位應主動說明，該區住宅用地什麼時候會有道路計畫，如果依舊沒有道路規劃，應該退回並停止不合理稅收。	依規劃單位所提內容通過，配合縣府辦理區段徵收。	

編號	陳情人姓名	陳情位置	陳情理由	建議事項	鎮都委會決議	備註
人 3，	陳隆烟	正興段 725、726 地號	1. 打鐵店坐落新埔鎮文德路三段 212 號，徵收後該建物殘餘店面寬僅 1.3 公尺確實無法再經營，生計陷入困境。 2. 傳統打鐵店係社會上稀有之行業，常能招致遊客之青睞，此種發展觀光之文化遺產應予保存，實不宜破壞。 3. 調整徵收線毗鄰地是為公園預定地，規劃微幅調整，影響不大。 4. 目前家中老少共七人，家母已屆 88 高齡，及四位在學子女，夫妻亦已年屆半百，無其他謀生技能，對行將斷炊之餘處境，日夜忐忑不安，不知所措。	為新竹縣政府辦理新埔鎮都市計畫徵收作業，將百年打鐵店支解不成形，無法再營運維生，且徹底破壞傳統打鐵店之文化，請准予微幅調整徵收線。	正興段 725、726 地號規劃為工業區，辦理區段徵收時土地所有權人得申請保留分配。	
人 4	曾金英	正興段 100-5 地號	正興段 100-5 系 62 年即屬都市計畫內農業區土地，經查前系以農業區建地目與住宅區合併申請建築執照在案。		1. 考量該地區街廓深度太深配地不易，故劃設道路並調整停車場及住宅區區位。 2. 該陳情位置調整為住宅區，辦理區段徵收時土地所有權人得申請保留分配。	

編號	陳情人姓名	陳情位置	陳情理由	建議事項	鎮都委會決議	備註
人 5	彭紹坤	正興段 588 地號	陳請人目前居住於新竹縣新埔鎮四座里 3 鄰文化街 143 巷 12 號 (588 地號)。此次地方開發關係地方之繁榮亦是大家的福音，但其房屋也因微預定道路而硬生截為 3 段，其房屋是由建築師製圖，並由政府合格分給使用執照、建照之建地。	1. 給予正興段 588 地號之地上物合理賠償，並協助全數拆除，請縣政府相關單位派人實地考量，並合理賠償以降低其損失。 2. 以地換地，此次被徵收之土地面積涵蓋 5 筆 (正興段 582、583、583-1、588、588-1)，不要求金錢補償，而要以地換地之方式。要求在新住宅區規劃完成之時，能優先配還鄰近餘原 588 地號之土地。希望一家老少仍可以住在附近彼此照應。	1. 考量該南北向 10M 道路無劃設之必要，故取消。 2. 依規劃單位所提內容，修訂東西向道路 8M 為 10M。	

附件二

新埔鎮都市計畫委員會會議紀錄

檔 號：

保存年限：

新竹縣新埔鎮公所 函

40683

台中市北屯區同榮路33號

機關地址：30595新竹縣新埔鎮中正路776號

傳真電話：(03) 5888331

聯絡電話：(03) 5881311*360

承辦人：王偉全

受文者：正揚工程顧問公司

發文日期：中華民國97年01月02日

發文字號：新埔建字第0970000013號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送新埔鎮「都市計畫第三次通盤檢討變更案第六案細部計畫」第一次鎮級都市計畫委員會會議紀錄乙份，請查照。

說明：

一、依據本所96.12.19新埔建字第0960015700號開會通知續辦。

二、請 貴公司依約於文到30個日曆天內，依會議記錄修正細部計畫書、圖，逾期未完工，本所依約扣款。

正本：正揚工程顧問公司

副本：本所建設課

新埔鎮都市計畫第三次通盤檢討變更案第六案細部計畫
第一次鎮級都市計畫委員會會議記錄

一、日期:96 年 12 月 25 日下午二時

二、地點:新埔鎮公所(第二會議室)

三、主持人:賴主任委員江海

記錄:王偉全

四、出席人員:

邱副主任委員世昌、張委員書昭、劉委員興堃

羅委員元宏、劉委員宗政、江委員松樑、涂委員翠香

蕭委員淑玲、張委員奕紹、正揚工程顧問公司

五、「正揚工程顧問公司」作細部計畫簡報。

六、委員審查與提案討論:

(案一)張委員書昭:建議田新路(1-1 號道路)納入此次
區段徵收。

(案二)張委員書昭:新埔辦理各項活動，如板條節或婚
喪喜慶等，欠缺廣場，建議「停三」
調整為「廣停」。

(案三)羅委員元宏:建議「市三」與「住一」對調，功能性
較佳。

(案四)劉委員興堃:關於里民陳隆咽陳情其打鐵店可否
不徵收，以維生計。

(案五)邱副主任委員世昌:請顧問公司就此次細部計畫
之分區及面積等向委員會
詳述。

(案六)邱副主任委員世昌:關於樁位不符需辦理地籍分割部分，聯繫縣府與竹北地政事務所儘速辦理。

六、結論：

(案二)、(案五)、(案六)照案通過，其餘維持原計畫不變。

檔 號：

保存年限：

新竹縣新埔鎮公所 函

40683

台中市北屯區同榮路33號1樓

機關地址：30595新竹縣新埔鎮中正路776號

傳真電話：(03) 5888331

聯絡電話：(03) 5881311*360

承辦人：王偉全

受文者：正揚工程顧問有限公司

發文日期：中華民國97年05月21日

發文字號：新埔建字第0970006527號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送新埔鎮「都市計畫第三次通盤檢討變更案第六案細部計畫」第二次鎮級都市計畫委員會會議紀錄、人民及機關團體陳情綜理表各乙份，請查照。

說明：

- 一、依據本所97.05.08新埔建字第0970005965號開會通知續辦。
- 二、請 貴公司依約儘速依會議記錄修正細部計畫書、圖，逾期未完工，本所依約扣款。

正本：正揚工程顧問有限公司

副本：法蓮寺、吳秀美君、陳隆烟君、曾金英君、彭紹坤君、本所建設課

鎮長 翁江海

新埔鎮都市計畫第三次通盤檢討變更案第六案細部計畫

第二次鎮級都市計畫委員會會議記錄

一、日期:97年5月13日上午十時

二、地點:新埔鎮公所(第二會議室)

三、主持人:賴主任委員江海

記錄:王偉全

四、出席人員:

邱副主任委員世昌、陳委員興照、張委員書昭、劉委員興堃、蔡委員密西、羅委員元宏、劉委員宗政、江委員松樑、涂委員翠香、詹委員益資、蕭委員淑玲、張委員奕紹、正揚工程顧問公司、彭紹坤、陳隆烟。

五、規劃單位作細部計畫修正案簡報。

六、人民陳情案:

詳「細部計畫人民及機關團體陳情綜理表」。

七、委員審議與提案討論:

(案一)賴主任委員江海:

1. 茲因第一次鎮都委會決議案送新竹縣政府審議，規劃單位依縣府初審意見修正部分內容，爰依規召開第二次委員會審議，請各委員審議並確認細部計畫修正案，以利送縣府辦理公展、審議等後續作業。

2. 請規劃單位對人民陳情案提建議方案，納入委員會討論。

(案二)蔡委員密西:新埔鎮發展空間有限，假日塞車，建議將公園與停車場用地結合，並辦理收費，以解決交通壅塞問題。

(案三)張委員書昭：目前新埔工業區多半未作工業使用，該區塊將來勢必成為發展重心，建議納入本次檢討調整。

六、結論：

(案一) 照案通過(委員會審議通過細部計畫修正案)。

(案二) 維持原修正案。

(案三) 維持原修正案。

(人陳案) 詳「細部計畫人民及機關團體陳情綜理表」。

擬定新埔都市計畫（中正路以西、鳳山溪以北以及田新路以北地區）細部計畫人民及機關團體陳情綜理表

（規劃期間人民及機關團體陳情）

編號	陳情人姓名	陳情位置	陳情理由	建議事項	鎮都委會決議	備註
人1	法蓮寺	正興段607、608、609地號	1. 法蓮寺原建立於民國43年，所在門牌為新埔鎮田新里10鄰12號，整編為新埔鎮田新里10鄰仁愛路58巷8號土地座落在新埔鎮正興段602、603、605、606、607、608地號無奈82年土地征收602、603、605、606地號，作新埔鎮都市計畫第25號道路本法蓮寺無奈遭拆除的命运運拆除後原有寺廟就無法存在。 2. 前82年本寺被徵收後所剩之土地為607、608、609地號三筆，編訂為農業區，在87年10月19日以本寺現有土地（農業區）再興建佛教道場，於88年8月6日取得使用執照雖為農舍，但確是佛教宗教用途。 3. 因為本寺之土地為農業區因此以農舍興建，無法取得宗教建築物之使用執照，致使本寺92年寺廟總登記無法辦理寺廟登記，最近經查有關單位至本寺勘查，	1. 請惠予從新檢討都市計畫變更為「宗教專用區」，不要被區段徵收以維本寺廟之權益。 2. 本寺廟申請之土地現已確係為寺廟在使用，建物門牌：新竹縣新埔鎮仁愛路47號，本寺之建物係由十方善募集而建築，懇請將本寺廟之土地從新檢討，變更為「宗教專用區」使本寺廟之建築物合法化為宗教用途，並能使本寺廟早日取得寺廟登記証，成為合法的寺廟身份。	依規劃單位所提內容通過，配合縣府辦理區段徵收。	

編號	陳情人姓名	陳情位置	陳情理由	建議事項	鎮都委會決議	備註
			說：本寺廟除了現有建物保存為「宗教專用區」外，餘皆以區段徵收方式處理，本寺聽了很著急，如只保留現有建築物其餘徵收對本寺，如有大型法會或活動時就會產生停車問題，而且本寺想如將來變為「宗教專用區」後想有一些願景及作對地方上一些慈善公益事業，如圖書館、老人安養中心等回饋鄉里。			
人2	吳秀美	和平段474-1	新埔鎮公所自民國六十幾年將該區變更為住宅用地，至今逾二十年。該區一面臨水利地（排水溝）一面臨農田，因為沒有道路設施，致該區住宅用地不能使用，二十幾年來該區公告現值已達每平方公尺新台幣壹萬伍仟元整，不能使用的地目，納稅人每年要繳納不合理的地價稅，讓人不平。	相關單位應主動說明，該區住宅用地什麼時候會有道路計畫，如果依舊沒有道路規劃，應該退回並停止不合理稅收。	依規劃單位所提內容通過，配合縣府辦理區段徵收。	

編號	陳情人姓名	陳情位置	陳情理由	建議事項	鎮都委會決議	備註
人3	陳隆烟	正興段 725、726 地號	1. 打鐵店坐落新埔鎮文德路三段 212 號，徵收後該建物殘餘店面寬僅 1.3 公尺確實無法再經營，生計陷入困境。 2. 傳統打鐵店係社會上稀有之行業，常能招致遊客之青睞，此種發展觀光之文化遺產應予保存，實不宜破壞。 3. 調整徵收線毗鄰地是為公園預定地，規劃微幅調整，影響不大。 4. 目前家中老少共七人，家母已屆 88 高齡，及四位在學子女，夫妻亦已年屆半百，無其他謀生技能，對行將斷炊之餘處境，日夜忐忑不安，不知所措。	為新竹縣政府辦理新埔鎮都市計畫徵收作業，將百年打鐵店支解不成形，無法再營運維生，且徹底破壞傳統打鐵店之文化，請准予微幅調整徵收線。	正興段 725、726 地號規劃為工業區，辦理區段徵收時土地所有權人得申請保留分配。	
人4	曾金英	正興段 100-5 地號	正興段 100-5 系 62 年即屬都市計畫內農業區土地，經查前系以農業區建地目與住宅區合併申請建築執照在案。		1. 考量該地區街廓深度太深配地不易，故劃設道路並調整停車場及住宅區區位。 2. 該陳情位置調整為住宅區，辦理區段徵收時土地所有權人得申請保留分配。	

編號	陳情人姓名	陳情位置	陳情理由	建議事項	鎮都委會決議	備註
人5	彭紹坤	正興段588地號	陳請人目前居住於新竹縣新埔鎮四座里3鄰文化街143巷12號(588地號)。此次地方開發關係地方之繁榮亦是大家的福音，但其房屋也因微預定道路而硬生截為3段，其房屋是由建築師製圖，並由政府合格分給使用執照、建照之建地。	1. 給予正興段588地號之地上物合理賠償，並協助全數拆除，請縣政府相關單位派人實地考量，並合理賠償以降低其損失。 2. 以地換地，此次被徵收之土地面積涵蓋5筆(正興段582、583、583-1、588、588-1)，不要求金錢補償，而要以地換地之方式。要求在新住宅區規劃完成之時，能優先配選鄰近餘原588地號之土地。希望一家老少仍可以住在附近彼此照應。	1. 考量該南北向10M道路無劃設之必要，故取消。 2. 依規劃單位所提內容，修訂東西向道路8M為10M。	

附件三

新竹縣都市計畫委員會會議紀錄

檔 號：
保存年限：

新竹縣政府 函

地址：新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：江佳蓉
電話：03-5518101-2515

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國97年9月17日
發文字號：府工都字第0970137418號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送97.7.28.新竹縣第227次縣都市計畫委員會會議紀錄
乙份，請查照。

說明：本案請申請單位與擬定機關依會議決議事項辦理。

正本：新竹縣都市計畫委員會各委員〈如附冊〉、新竹縣新埔鎮公所、正揚工程顧問
有限公司〈406台中市北屯區同榮路33號1樓、富廣開發股份有限公司〈竹北市
文興路1段9號、台灣水泥股份有限公司〈台北市中山北路二段113號〉、全國專
業開發管理有限公司〈台南市安平區永華三街333號11樓之1〉
副本：新竹縣竹東鎮公所、長豐工程顧問股份有限公司〈40361台中市西區忠明南路13
8號6樓〉、本府工務處〈2份〉〈均含附件〉

縣長 鄭永金

新竹縣第 227 次都市計畫委員會會議記錄

一、本次委員會審議案件：

第一案：變更竹東都市計畫（部分工業區為住宅區、商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及道路用地）暨細部計畫案。

第二案：擬定「新埔都市計畫（中正路以西、鳳山溪以北地區以及田新路以北地區）細部計畫」案。

第三案：擬定竹東都市計畫（部分鐵路用地、部分道路用地變更為住宅區、商業區）細部計畫案提會報告確認。

二、時間：中華民國 96 年 7 月 28 日星期四上午 9 時 30 分

三、地點：本府 3 樓施政資料中心

四、主持人：彭副主任委員光政代

紀錄：江佳蓉

五、出席委員：（詳會議簽到簿）

六、出席單位：（詳會議簽到簿）

七、決議：詳如後

討 論 事 項 及 編 號	第 2 案 〈第 227 次〉	所 屬 鄉 鎮 市： 新 埔 鎮	日期：97 年 8 月 28 日
案 由	擬定「新埔都市計畫（中正路以西、鳳山溪以北地區以及田新路以北地區）細部計畫」案		
說 明	一、本案業經 94.7.26. 內政部都市計畫委員會第 613 次會議審議通過主要計畫，依規定應另行擬定細部計畫，且採區段徵收方式開發。 二、本案經本府於 97.6.16.－97.7.15. 止共計 30 天辦理公開展覽，並於 97.7.2. 下午 2 時○分假新埔國小大禮堂舉辦說明會在案。 三、規劃單位：正揚工程顧問有限公司。 四、法令依據：依據都市計畫法第十七條、第二十二條規定辦理。 五、檢討範圍：計畫範圍於新埔都市計畫南側，主要分為 2 個區塊，中正路以西、鳳山溪以北及義民路以南地區，田新路以北地區，計畫面積 26.3646 公頃。 六、變更理由及內容：詳計畫書。 七、檢附計畫書及人民陳情意見表。		
作 業 單 位 初 核 意 見	1. 本計畫區為整體開發區，為求審議過程順利，作業單位建議成立專案小組審查，俟專案小組審查獲得具體意見後再提大會審議。 2. 計畫書內容請規劃單位針對下列各點修補正後，提請專案小組審查。 （1）新埔鎮文化史蹟非常豐富，發展以休閒農業古蹟巡禮為主，本計畫區之發展定位及後續如何落實等等，建請妥為補充於計畫書。 （2）本案規劃內容於區段徵收說明會及公展人陳案中，民眾對道路系統將拆除部份建物提出許多意見與規劃應考量原有通行之必要，建議規劃單位檢核計畫道路系統，並提出因應策略或解決方案。		

討 論 事 項 及 編 號	第 2 案 〈第 227 次〉	所 屬 鄉 鎮 市： 新 埔 鎮	日期：97 年 8 月 28 日
案 由	擬定「新埔都市計畫（中正路以西、鳳山溪以北地區以及田新路以北地區）細部計畫」案		
	(3) 計畫區之計畫範圍應以主計審定計畫範圍為主，有關計畫書提及現況地形測量與計畫範圍展繪疑義等內容，係擬定細計過程中各單位研商之會議資料，不宜納入計畫書內，建議刪除。 (4) 為因應未來發展需要，有關計畫區開放空間配置，應整合區內水圳等自然元素，並將其融入景觀計畫中妥為規劃設計，以創造本計畫之都市意象。 (5) 為創造地方特色及優良都市環境品質，有關計畫區內都市設計管制，應就發展定位、開放空間規劃及形塑地方風貌等事項，妥為研訂，以達到居民對生活空間的需求與願望。 (6) 有關細部計畫書依規應以圖表補充說明與主要計畫關係，相關圖說請用彩圖，供審議參考。 (7) 計畫內容涉及主要計畫之變更，請擬定單位（新埔鎮公所）配合修正計畫內容，應製作變更內容綜理表，提請專案小組審議後，報內政部核定，俟內政部核定後併本細部計畫辦理公告發布實施，免再提會。 3. 本案於公展期間有人民陳情意見共 11 件，其中申請列席說明 4 件，建議先由列席人員說明陳情意見後，納入專案小組審議，併俟專案小組審查獲得具體意見後再提大會審議。		
決 議	1. 本案成立專案小組先行審議，由解委員鴻年（召集人）、陳委員武正、姜委員欽城、吳委員惠傑、徐委員丹和、范委員萬釗及陳委員偉志等 7 位委員組成專案小組，俟專案小組獲具體意見後提送大會審議。 2. 本案請依作業單位意見修正後，提專案小組審議。		

新竹縣政府 函

地址：新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：江佳蓉
電話：03-5518101-2515

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國98年3月17日
發文字號：府工都字第0980040549號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送98.3.3.召開本縣第234次縣都市計畫委員會會議紀錄乙份，請依會議決議事項修正計畫書圖，請查照。

說明：

- 一、依據98.3.3.本縣第234次縣都市計畫委員會會議決議辦理。
- 二、有關擬定「新埔都市計畫（中正路以西、鳳山溪以北地區以及田新路以北地區）細部計畫」案，因配合細部計畫審議需辦理修正計畫內容部份，請先行製作修正主要計畫相關資料，俾憑呈報內政部都市計畫委員會審議。

正本：新竹縣竹北市公所、新竹縣新埔鎮公所

副本：新竹縣都市計畫審議委員會各委員〈如附冊〉（含附件）
正揚工程顧問有限公司〈406台中市北屯區同榮路33號1樓〉（含附件）、本府工務處（含附件）

縣長 鄭永金

新竹縣第 234 次都市計畫委員會會議記錄

一、本次委員會審議案件：

第一案：擬定「新埔都市計畫（中正路以西、鳳山溪以北地區以及田新路以北地區）細部計畫」案再提會審議案。

第二案：變更「竹北（縣治附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案」再提會審議案。

二、時間：中華民國 98 年 3 月 3 日（星期二）下午 2 時

三、地點：本府 3 樓施政資料中心

四、主持人：鄭主任委員永金

紀錄：江佳蓉

五、出席委員：（詳會議簽到簿）

六、出席單位：（詳會議簽到簿）

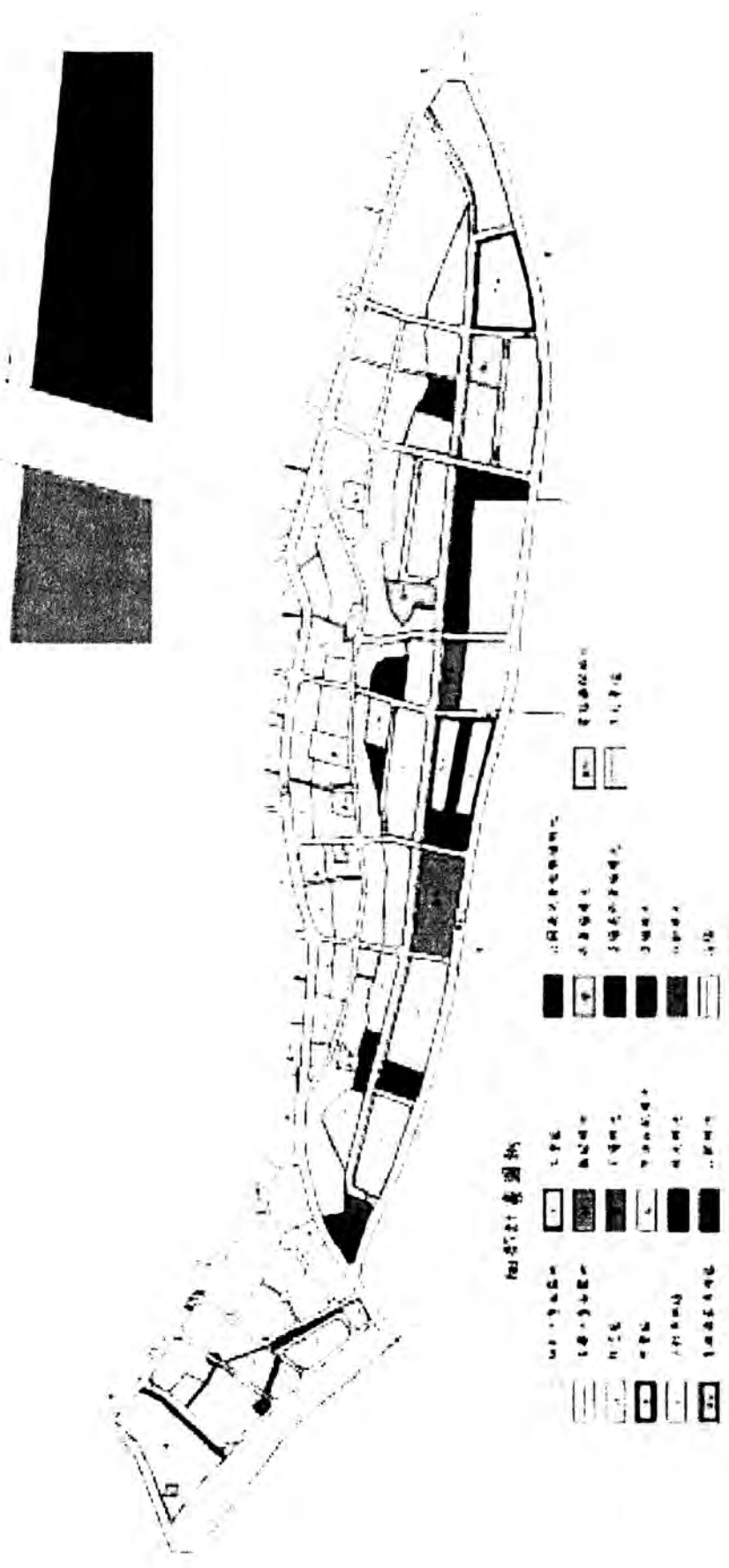
七、決議：詳如後

討 論 事 項 及 編 號	第 一 案 (第 234 次)	所 屬 鄉 鎮 市 ； 新 埔 鎮	日 期：98 年 3 月 3 日
案 由	擬定「新埔都市計畫（中正路以西、鳳山溪以北地區以及田新路以北地區）細部計畫」再提會案		
說 明	一、本案業經 94.7.26. 內政部都市計畫委員會第 613 次會議審議通過主要計畫，依規定應另行擬定細部計畫，且採區段徵收方式開發，案又經 97.9.23. 內政部都市計畫委員會第 691 次會議審議通過展延開發期程至 99.8.15.。 二、本案經本府於 97.6.16. — 97.7.15. 止共計 30 天辦理公開展覽，並於 97.7.2. 下午 2 時○分假新埔國小大禮堂舉辦說明會在案。 三、規劃單位：正揚工程顧問有限公司。 四、法令依據：依據都市計畫法第十七條、第二十二條規定辦理。 五、檢討範圍：計畫範圍於新埔都市計畫南側，主要分為 2 個區塊，中正路以西、鳳山溪以北及義民路以南地區，田新路以北地區，計畫面積 26.3787 公頃。 六、案經 97.8.22. 本縣第 227 次都市計畫委員會審議決議，成立專案小組先行審議，由解委員鴻年（召集人）、陳委員武正、姜委員欽城、吳委員惠傑、徐委員丹和、范委員萬釗及陳委員偉志等 7 位委員組成專案小組，專案小組分別於 97 年 12 月 30 日召開 2 次會議聽取簡報完竣，並獲致具體初步建議意見，爰提會討論。 七、變更理由及內容：詳計畫書。 八、檢附專案小組初步建議意見修正計畫內容（P20-58）。		
作 業 單 位 初 核 意 見	一、有關打鐵店所在地變更為工業區部份，經簽會工業主管機關表示「其無公司行號辦理營利事業及工廠登記，請逕依都市計畫法令規定辦理」，再查其係考量臨近工業區且領得合法建物，擬請准予變更為工業區。 二、計畫區東側圳路改道工程，經協調結果，採於田新路北側做道路側溝供本計畫區外之農田灌溉使用，其工程於辦理區段徵收時一併施作，工程費用則由鎮公所與縣政府進行協調。惟田新路已開闢完成，如需納入區段徵收公共工程之可行性，請新埔鎮公所、本府地政處及工務處工程科表示意見；另配合水圳協調結果，有關計畫書規定公設用地規劃時，應考量現有水圳改道工程部份，是否仍有需求，請規劃單位說明後，提請大會審議。 三、環保設施用地依目前規劃內容經本府主管機關（下水道科）表		

討 論 事 項 及 編 號	第 一 案 〈第 234 次〉	所 屬 鄉 鎮 市： 新 埔 鎮	日期：98 年 3 月 3 日
案 由	擬定「新埔都市計畫（中正路以西、鳳山溪以北地區以及田新路以北地區）細部計畫」再提會案		
	示，其配置上有困難，宜維持基地完整，至於基地上供清潔隊使用，則請於環保設施用地細部設計時，預留所需停放空間。基地內灌溉溝渠建議改道，並於計畫區公共工程進行時，一併納入規劃，提請大會審議。 四、宗教專用區經規劃單位核算面積、調整範圍，亦經土地所有權人表示願意繳納差額地價，有關區段徵收申請保留之可行性，請本府地政處說明後，提請大會審議。 五、有關自行車道屬計畫道路範疇，其道路截角處理方式，請規劃單位說明後，提請大會審議。 六、有關土地使用分區管制要點及都市設計原則 （1）立體停車場之最大容積率為 960%，惟考量本計畫區現況發展及實際需求，建議調整容積率為 320%。 （2）都市設計原則規定建築基地最小退縮建築距離應設置供公眾使用之公共開放空間，為利執行及避免紛爭，建議修正為商業區建築基地。 （3）都市設計原則規定臨 1-2 號道路之建築基地，應於最小退縮建築距離內留設 1.5 公尺供行人通行之帶狀開放空間，其規劃原意係配合自行車道留設，營造騎乘空間之舒適性，惟自行車道已修正為單邊留設 4 米，故建議刪除指定留設帶狀開放空間規定。 七、除依上列意見外，建議照專案小組審查意見通過（詳附錄）。		
決 議	一、打鐵店所在地同意併鄰近分區，變更為乙種工業區。 二、計畫區東側圳路考量田新路南側農業區仍有灌溉需求，請於區段徵收工程設計施作時，應予以妥處，以不影響南岸民眾耕種灌溉使用為原則。 三、環一與環二間之灌溉溝渠專用區經主管機關說明仍應維持基地完整性，不劃設灌溉溝渠專用區，將溝渠改道，併於後續相關工程進行時，再行研議處理方式，另綠帶請加註得供水圳改道使用。 四、法蓮寺經地政處說明及建議，劃設宗教專用區較為可行，又新埔鎮公所說明現況均為法蓮寺使用中，宜維持其完整性，故同意劃設為宗教專用區。 五、自行車道與計畫道路間道路截角，考量開車視覺角度及安全性，依會中所繪圖說方案二通過（如附圖）。 六、有關土地使用分區管制要點及都市設計原則依下列各點修正： （1）立體停車場最大容積率為 320%。 （2）本計畫區之商業區建築基地及公共設施用地臨計畫道路		

討 論 事 項 及 編 號	第 一 案 〈 第 234 次 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 新 埔 鎮	日 期：98 年 3 月 3 日
案 由	擬定「新埔都市計畫（中正路以西、鳳山溪以北地區以及田新路以北地區）細部計畫」再提會案		
	部分應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，且其人行步道系統應與建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。 （3）刪除規定臨 1-2 號道路之建築基地，應於最小退縮建築距離內留設 1.5 公尺供行人通行之帶狀開放空間。 七、除上列意見外，餘准照專案小組審查結論通過（詳附錄）。		

道路截角



附錄

第 案：新埔鎮公所函為：擬定「新埔都市計畫（中正路以西、鳳山溪以北地區以及田新路以北地區）細部計畫」案。

本會專案小組 97 年 12 月 30 日第 1、2 次會議初步建議意見：

查擬定「新埔都市計畫（中正路以西、鳳山溪以北地區以及田新路以北地區）細部計畫」案由新埔鎮公所依本會 97 年 8 月 22 日第 227 次會議決議事項修正計畫書圖。本案建議除下列各點外，其餘照新埔鎮公所提計畫書圖通過。

- 一、為帶動地方觀光產業發展及結合藍綠帶開放空間系統，細部計畫分區配置依下列意見修正：
 - (1) 停一修正為廣停並與社教用地區位調整，又廣停未來可供地方辦理各項活動及停車使用，並得於廣停整體規劃時，配合設置入口意象之相關設施。
 - (2) 社教用地係供里民活動中心或集會所使用，並配合新埔鎮觀光發展及自行車道之整體規劃，未來得供作自行車服務站及其相關服務設施使用。
 - (3) 1-1 號道路仍維持 12 公尺並調整道路位於社教用地側，另於 1-1 號道路南側劃設自行車道，道路南側單邊劃設 4 公尺，並銜接至中正路。
- 二、計畫區東側水圳改道，請新埔鎮公所洽農田水利會協調下游供水需求，研擬相關具體措施，如有需要得於土地使用分區作適當之配置，並將辦理結果，提大會審議。
- 三、環保設施用地請下水道科洽營建署就目前分區規劃上，水資源回收中心配置是否可行，並將辦理結果提大會審議，另建議將污泥處理設施設備一併納入環保設施規劃時一併考量設置。
- 四、3-8-2 號計畫道路連接至義民路間之圓環，考量道路系統完整性及鄰近土地通行權，將部份圓環變更為廣場，並納入區段徵收辦理開發。
- 五、有關宗教專用區部分，除請法蓮寺提供相關寺廟登記證明文件外，請新埔鎮公所依法蓮寺現有權屬配合本細部計畫案整體規劃劃設宗教專用區或維持原內政部審定住宅區，由土地所有權人申請原位置保留後再依規定申請變更為宗教專用區等二方案研擬分析土地所有權人申請保留之可行性，並提送地政處就其申請保留評估後，提請大會審議。
- 六、景觀設計取消利用植栽計畫，營造時序變化。
- 七、變更新埔都市計畫（第三次通盤檢討）第六案，為計畫道路系統完整性，請於工業區配合劃設道路截角，併納入區段徵收辦理開發，又該修正計畫內容請以各項修正重點分類（例如配合現況水圳及現有巷道通行情形調整、參酌人陳案並考量公設區位合理性及配合未來新埔鎮發展觀光需求調整等等）後，提請大會審議。
- 八、計畫書圖文字及數據有誤，授權業務單位檢核修正。

九、變更新埔都市計畫（第三次通盤檢討）第六案修正內容明細表

編號	變更位置	修正前 原審定計畫 (公頃)	修正後 新計畫 (公頃)	修正理由	專案小組 初步建議意見
1	綠一東側	污水處理廠用地 (1.4675)	環保設施用地 (1.4441) 灌溉溝渠專用區 (0.0234)	配合現況測量結果，現地有灌溉溝渠，且仍需保留供下游農田灌溉使用。	併小組意見第三點辦理。
		綠地用地(0.0017)	灌溉溝渠專用區 (0.0017)		
2	綠二西側	住宅區(0.0586)	灌溉溝渠專用區 (0.0333) 綠地用地(0.0253)	配合現況測量結果，現地有灌溉溝渠，且仍需保留供下游農田灌溉使用。	同意依所提方案通過。
3	環保設施 用地東南側	住宅區(0.0070)	灌溉溝渠專用區 (0.0070)	1. 配合現況測量結果，現地有灌溉溝渠，且仍需保留供下游農田灌溉使用。 2. 本地區劃設住宅區，其停車問題應由自有建築基地自行留設，不再另設公有停車場用地。	同意依所提方案通過。
		停車場用地 (0.2857)	住宅區(0.2510) 灌溉溝渠專用區 (0.0244) 綠地用地(0.0103)		
4	中正路西側	住宅區(0.1862)	灌溉溝渠專用區 (0.0343) 綠地用地(0.0632) 道路用地(0.0887)	1. 配合現況測量結果，現地有灌溉溝渠，且仍需保留供下游農田灌溉使用。 2. 考量現地高程，並配合現有灌溉溝渠，另行規劃道路系統。	同意依所提方案通過。
		道路用地(0.0039)	灌溉溝渠專用區 (0.0010) 綠地用地(0.0029)		
5	中正路西側	公兒一(0.1566)	住宅區(0.1306) 道路用地(0.0260)	考量區位位於交通系統幹道並不適宜，故配合細部計畫整體規劃變更。	同意依所提方案通過。
6	中正路東側	綠地用地(0.1028) 停車場用地 (0.1808)	社教用地(0.1028) 社教用地(0.1808)	考量本鎮鎮民辦理活動需求及區位調整變更。	併小組意見第一點辦理。

編號	變更位置	修正前 原審定計畫 (公頃)	修正後 新計畫 (公頃)	修正理由	專案小組 初步建議意見
		社教用地(0.2844)	住宅區(0.1639) 停車場用地 (0.1205)		
7	機(八) 東北側	住宅區(0.2798)	公園兼兒童遊樂場 用地(0.1149) 道路用地(0.1649)	考量區段徵收配 地需求及配合細 部計畫整體規劃 變更。	同意依所提方 案通過。
8	市(三)西 側	商業區(0.1518) 停車場用地 (0.3655)	廣場用地(0.1518) 廣場兼停車場用地 (0.3655)	1. 配合現有水圳 改道及商業區 整體規劃及供 民眾購物及休 憩使用。 2. 考量鎮公所辦 理活動需求變 更。	同意依所提方 案通過。
9	公(二)北 側	住宅區(0.4968) 道路用地(0.0727) 住宅區(0.1025) 停車場用地 (0.4128)	停車場用地 (0.3619) 道路用地(0.1349) 住宅區(0.0727) 道路用地(0.1025) 住宅區(0.4128)	考量公園及市場 使用需要，調整 區位，並配合細 部計畫整體規劃 變更。	同意依所提方 案通過。
10	公園用地 (公二)	公園用地(0.0143)	工業區(0.0143)	現況為一打鐵 店，考量陳情人 之住屋部份位於 工業區，部份位 於公園用地內， 故調整以維持民 眾之生活。	同意依所提方 案通過。惟應洽 工業主管機關 表示意見後，提 大會審議。
11	公(二) 東北側	住宅區(0.5280) 公園兼兒童遊樂場 用地(0.3990)	宗教專用區 (0.2652) 公園兼兒童遊樂場 用地(0.2628) 住宅區(0.3807) 道路用地(0.0183)	考量人民陳情區 位，現況為農舍 作寺廟使用，該 寺廟已使用多年 及為降低拆遷補 償費用，故規劃 為宗教專用區， 納入區段徵收供 原地配回。	併小組意見第 五點辦理。
12	公(二)東 側	住宅區(0.5397)	停車場用地 (0.3773) 道路用地(0.1624)	考量商業區及公 兒使用需要，調 整區位及區段徵 收配地需求調整 變更。	同意依所提方 案通過。

編號	變更位置	修正前 原審定計畫 (公頃)	修正後 新計畫 (公頃)	修正理由	專案小組 初步建議意見
13	停(五)東側	停車場用地 (0.4863)	住宅區(0.4083) 道路用地(0.0780)	1. 配合居民陳情 避免拆除合法 建物及細部計 畫整體考量變 更。 2. 現況為一現有 道路，考量鄰 近住宅區居住 出入之需要及 道路系統銜接 更完整，增設 8公尺計畫道 路。	同意依所提方 案通過。
		住宅區(0.1142)	道路用地(0.1142)		
14	1-1 計畫道 路	住宅區(0.1888) 商業區(0.1118) 社教用地(0.0266) 公園兼兒童遊樂場 用地(0.0171) 機關用地(0.0627) 廣場兼停車場用地 (0.0196) 市場用地(0.0432) 公園用地(0.1024)	道路用地(0.5722)	為提供民眾一個 與人行動線系統 一樣便利的自行 車動線，將12公 尺計畫道路改為 16公尺，以便設 置自行車道。	併小組意見第 一點辦理。

十、人民及機關團體陳情綜理表：

編號	陳情人姓名	陳位	情置	陳情	理由	建議	事項	業務初見	單意	位見	專案小組初步意見	備註
1	劉錦淮先生 新竹縣新埔鎮田新路720巷38號	福德段 235-6 地號		本次新埔都市計劃，民等住宅位於田新路福德段細部計畫住一區塊內，房屋于 85 年左右購買至今屋齡還很新（約 12 年），大家都希望能保留，可是其中邊間（235-5）部分（約 1/3）劃入計畫道路內，本戶系三戶連棟建築，若拆除一間，則破壞整體結構，勢必三戶拆除。	建請將計畫道路稍作修改，可免拆及房屋，既可節省大筆經費，又不影響都市計畫，免除民等無屋可住之窘境。現今物價、房價高漲，本人一生心血省吃儉用購此屋，尚在貸款中，若拆除靠補償金根本無法買回，以上陳述是否可行，請至現場勘查，並請明確答覆。	併作業單位意見之一之 4，請規劃單位說明修正結果後，提請審議。	未便採納理由：該計畫道路為新埔鎮通往早坑里等之聯外道路，仍有留設之必要性，且該道路應以順接為宜。	不列席				
2	台灣電力股份有限公司 新竹營運處 30080 新竹一路市光復路段 681 號	義民段 273-1 地號		1. 69 仟伏梅湖~新埔輸電線路係供應新埔地區之主要電源，其中 #41（現為 #37）鐵塔座落新竹縣新埔鎮義民段 273-1 地號土地，面積 256 平方公尺，該鐵塔位於區段徵收土地邊界，敬請保留其鐵塔位置。 2. 69 仟伏新埔~關西線 #4~#8 間，本處配合 貴府都市計畫遷移，新設線路沿河堤邊坡與計畫區道路側架設。	1. 免予辦理區段徵收，俾利新埔地區之供電。 2. 請貴府規劃時先預留四座新設建桿（鐵柱）用地（用地面積 3*3 平方公尺）。	1. 義民段 273-1 地號土地目前計畫分區為環保設施用地，該鐵塔據台電表示遷移困難，是否原地保留劃設鐵塔用地，提請審議。 2. 另欲遷移之鐵塔需配合劃設 3*3 平方公尺	酌予採納理由：義民段 273-1 地號上鐵塔，劃設為電路鐵塔用地，其餘照初核意見通過。	通知列席說明（8/22）				

編號	陳情人姓名	陳位	陳情置	陳情	理由	建議事項	業務核意見	位見	專案小組初步意見	備註
3	陳英爐先生 新埔鎮文德路三段248巷3號	正興段707地號		1. 前開土地係舊都市計畫編定為住宅區，不在本次都計徵收範圍。 2. 本人所有土地699、700、707-1地號等被徵收，且規劃為停車場用地後，該地號土地確定成為袋地無法通行。		1. 規劃停車場行車路線時，應確保正興段707地號土地之通行權。 2. 最好應劃6米巷道。	公尺建桿用地，惟計畫區邊界劃設8公尺計畫道路，實無法提供建桿用地，建議遷移至河川區。		酌予採納 理由：考量全區之公共設施負擔及住戶通行必要，配合劃設4米計畫道路供通行。	申請列席 (8/22)
4	陳育萱小姐 桃園縣中壢市永康二街74號1樓	正興段642地號		8米道路以後要拓寬有點困難，請改變為12米道路，以後交通景觀、交通便利。	請變更計畫寬度為12米道路。	併作業單位意見之一之4，請規劃單位說明修正結果後，提請審議。			未便採納 理由：查該道路為供該兩側住宅社區使用，8米計畫道路	

編號	陳情人姓名	陳位	情置	陳	情	理	由	建	議	事	項	業初核	單意	位見	專案小組 初步建議 意見	備註
5	羅鳳珍小姐 新埔鎮中正 路105巷3 弄15號	正興段100-10地 號		房屋剛完工交屋，即接獲部分 房地產權遭致區段徵收辦理通 知，造成住戶惶恐。				1. 請將本地列入「都市計 畫再發展區」。 2. 若一定要按計畫徵收， 希望原地配，並請求免 地價差價。 3. 陳請人於95年11月向 建商預訂房地，95年12 月6日建商獲核發建築 執照，至96年6月獲核 發使用執照，期間僅一 年，即被辦理徵收，程 序上顯有疏失，若未得 妥善解決必要時聯合抗 議。		1. 未便採納 查陳情地點 位於原住宅 區與農業區 交界處，其區 位不宜劃設 為「再發展 區」。 另調整計畫分 區配置，併作業 單位意見之一 8，提請審議。 2. 3. 屬區段徵 收作業及 建管業 務，無涉都 計業務，擬 不予討論。	照初核意 見通過	通知管委 會及住戶 列席說明 (8/22)				
6	曾金英小姐 新埔鎮中正 路105巷3 弄5號	正興段100-5地號		同上。				同上。				照初核意 見通過	申請列席 (8/22)			
7	范文祥先生 新埔鎮中正 路105巷3 弄19號	正興段100-12地 號		同上。				同上。				照初核意 見通過				
8	邱玉珠小姐 新埔鎮中正 路105巷 3弄17號	正興段100-11地 號		同上。				同上。				照初核意 見通過				

編號	陳情人姓名	陳位	情置	陳情	理由	建議	業初核意見	專案小組初步建議意見	備註
9	池正弘先生 新埔鎮中正路105巷3弄32號	正興段100-15地號		1. 房屋剛完工交屋，即接獲部分房地產權遭致區段徵收辦理通知，造成住戶惶恐。 2. 陳情人於96年3月向建商預定房地，97年3月交屋，可是是都市計畫在94年就已經規劃，區段徵收，可是建商在95年12月6日獲核發建照，97年2月獲核發使用執照，在程序上顯有疏失。	1. 請將本地列入「都市計畫再發展區」。 2. 若一定要按計畫徵收，希望原地原配，並請求免地價價差。	1. 未便採納 查陳情地點位於原住宅區與農業區交界處，其區位不宜劃設為「再發展區」。 另調整計畫分區配置，併作業單位意見之一之8，提請審議。 2. 屬區段徵收作業業務，無涉都市業務，擬不予討論。	照初核意見通過		
10	邱美秀小姐 新埔鎮中正路105巷3弄40號	正興段100-18地號		本建物於95年12月4日核發建照，97年2月核發使用執照之新住宅（馥園二期），才交屋卻因兩筆建地分屬第一/第二住宅區而面臨部份拆除的命運，即使將來可原地也已損害購屋者之權益，住戶可能無力負擔差價難逃拆屋的窘境。	1. 建議將此區域100-3~100-18地號排除於都市計畫外。 2. 若前項建議不能實現，請區別農業建地與農地之配地比例，將農業建地配地比例提高，以減少住戶二次傷害。	1. 未便採納 查陳情地點62年即屬都市計畫內農業區土地，無法排除於都市計畫外。 2. 屬區段徵收作業業務，無涉都市業務，擬不予討論。	照初核意見通過		

編號	陳情人姓名	陳位	情置	陳情	理由	建議	議事	項	業初核意見	位見	專案小組初步意見	備註
11	打鐵店附近住戶陳電話情	正興段 725、726 地號		打鐵店噪音及環境污染等問題，附近居民忍受了十幾年，這次農業區變更將打鐵店就地合法，影響民眾權益。		不宜採就地合法處理。			現況打鐵店，考量陳情人之建築物鄰近工業區且領得合法建築執照及為傳統老店保存維護，故配合鄰近分區調整為工業區，得保留繼續使用，以維持生計，有關陳情噪音及環境污染乙節，建議由新埔鎮公所通知使用人多加注意，提請審議。	現況打鐵店，考量陳情人之建築物鄰近工業區且領得合法建築執照及為傳統老店保存維護，故配合鄰近分區調整為工業區，得保留繼續使用，以維持生計，有關陳情噪音及環境污染乙節，建議由新埔鎮公所通知使用人多加注意，提請審議。	未便採納理由：打鐵店為領建之建築執照且鄰近工業區，另問題依相關辦理。	
12	徐煊麟先生	福德段 451-1 地號		因田新區段徵收後以無通路，其社教區封住進出入無路，建築也無從指界，將影響該地甚嚴重。計劃道路為 90 度轉彎，勢必嚴重影響公眾通行，實有變更之必要。		陳情保留現況 6 米劃設道路用地 福德段 455、589、588 地號變更為道路用地			參酌採納查陳情地點位於原住宅區與農業區交界處，為該土地有效利用及考量該住宅區未來住戶之通行及防救災需求，是否變更道路	參酌採納併見第一點辦理。理由：考量計畫之整體性。		

編號	陳情人姓名	陳位	情置	陳	情	理	由	建	議	事	項	業初	務核	單意	位見	專案小組 初步建議 見	備	註
														統及調整分區 配置，提請審 議。				

十一、土地使用分區管制要點部份：

建議修正條文	計畫書條文	修正說明	專案小組初步建議意見
同計畫書條文	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。		照建議修正條文通過
同計畫書條文	二、住宅區（住一）之建築物及土地使用依下列規定： （一）住宅區（住一）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。 （二）為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。 （三）所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。		照建議修正條文通過
同計畫書條文	三、商業區（商一）之建築物及土地使用依下列規定： （一）商業區（商一）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。 （二）為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。 （三）所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。		照建議修正條文通過
同計畫書條文	四、工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。		照建議修正條文通過

建議修正條文	計畫書條文	修說正明	專案小組初步建議意見									
同計畫書條文	五、宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。		照建議修正條文通過									
同計畫書條文	六、機關用地及社教用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。		照建議修正條文通過									
同計畫書條文	七、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。		照建議修正條文通過									
八、公園用地及公園兼兒童遊樂場用地，興建有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。 為配合區段徵收開發需要，得選擇適當之公園用地或公園兼兒童遊樂場用地作為現存廟宇之安置，惟應整體規劃設計。	八、公園用地及公園兼兒童遊樂場用地，興建有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。 (一) 為配合區段徵收開發需要，得選擇適當之公園用地或公園兼兒童遊樂場用地作為現存廟宇之安置，惟應整體規劃設計。 (二) 公園用地及公園兼兒童遊樂場用地，於開發興建前，應提送新竹縣都市設計審議委員會審議。	與第十九條條文重覆，建議刪除	照建議修正條文通過									
同計畫書條文	九、停車場用地興建有頂蓋之建築物，建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1"><tr><td>項 目</td><td>停車場 (平面使用)</td><td>停車場(立體使用)</td></tr><tr><td>最大建蔽率</td><td>10%</td><td>80%</td></tr><tr><td>最大容積率</td><td>其附屬設施 20%</td><td>960%</td></tr></table>	項 目	停車場 (平面使用)	停車場(立體使用)	最大建蔽率	10%	80%	最大容積率	其附屬設施 20%	960%		照建議修正條文通過
項 目	停車場 (平面使用)	停車場(立體使用)										
最大建蔽率	10%	80%										
最大容積率	其附屬設施 20%	960%										
同計畫書條文	十、環保設施用地之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。		照建議修正條文通過									
十一、退縮建築規定 本計畫區之建築基地及公共設施用地，面臨寬度 8 公尺(含)以上，12 公尺(含)以下計畫道路，申請建築時應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；面臨 12 公尺以上計畫道路，	十一、退縮建築規定 本計畫區之建築基地及公共設施用地，面臨寬度 8 公尺(含)以上，12 公尺(含)以下計畫道路，申請建築時應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築；面臨 12 公尺以上計畫道路，應自計畫道路境界線至少退縮 6 公尺建築。建築基地如	為利植栽綠化及基地保水，並參酌其他區段	照建議修正條文通過									

建議修正條文	計畫書條文	修正說明	專案小組初步建議意見
應自計畫道路境界線至少退縮 6 公尺建築。建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。其他部分如有設置圍牆之必要者，高度不得超過 1.5 公尺，其透空率不得小於 70%。 如有開挖地下室之必要者，地下層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築，如屬角地，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮，以利植栽綠化及透水。 基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。	屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。其他部分如有設置圍牆之必要者，高度不得超過 1.5 公尺，其透空率不得小於 70%。 基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。	徵收區規定，建議增訂地下室開挖規定	
同計畫書條文	十二、本計畫區內之建築基地達 2,000 平方公尺（含）以上者應設置雨水回收設施，回收、淨化後供應清潔或庭園澆灌使用，以節省水資源的損耗。		照建議修正條文通過
同計畫書條文	十三、本計畫之公共設施建設之主要鋪面應採用透水鋪面等保水設計。		照建議修正條文通過
同計畫書條文	十四、本計畫區內之建築基地應於建築線至牆面線之間（即退縮建築之空地）至少種植一株米高徑 5 公尺以上之喬木，其植栽種類應儘量使用原生樹種。		照建議修正條文通過
同計畫書條文	十五、有關退縮建築及連續性前廊及有遮簷人行道之設置，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過始得設置，其經審議通過者得不計入建蔽率及容積率。		照建議修正條文通過
十六、為鼓勵本地區建築基地大街廓開發及提供公共設施用地等申請建築案，得由「新竹	十六、為鼓勵本地區建築基地大街廓開發及提供公共設施用地等申請建築案，得由「新竹縣都市設計審議委	建議增訂總獎	照建議修正條文通

建議修正條文	計畫書條文	修正說明	專案小組初步建議意見
縣都市設計審議委員會」審議，視開發規模及留設比例，訂定獎勵措施及原則，給予一定比值之獎勵及措施，其獎勵值不得超過都市計畫原訂容積之 0.3 倍。 如開放空間留設符合建築技術規則第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定者，可同時獲得獎勵，其總獎勵值不得超過都市計畫原訂容積之 0.4 倍。 為塑造優質生活環境，本計畫區之建築基地申請各種獎勵，除容積移轉外，不得超過都市計畫原訂容積率之 0.5 倍。 本計畫區得為同一主要計畫地區容積移轉接受基地，惟其增加之總容積，不得超過都市計畫原訂容積率之 0.8 倍。	員會」審議，視開發規模及留設比例，訂定獎勵措施及原則，給予一定比值之獎勵及措施，其獎勵值不得超過都市計畫原訂容積之 0.3 倍。 如開放空間留設符合建築技術規則第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定者，可同時獲得獎勵，其總獎勵值不得超過都市計畫原訂容積之 0.4 倍。	勵上限，以維護生活環境品質	過
同計畫書條文	十七、建築基地所留設之法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達 50% 以上，並依新竹縣建築基地綠化實施辦法辦理，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。		照建議修正條文通過
同計畫書條文	十八、本計畫區內申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺（含）以上及經都市設計審議委員會決議應提會議審查者，應於發照前，送經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。		照建議修正條文通過
十九、本計畫區除道路工程外，各類公共設施用地應於開發興築前，將開發計畫提經本縣都市設計委員會審查通過後，始得開發興闢。 本計畫區各公共設施用地臨計畫道路部分應配合最	十九、本計畫區除道路工程外，各類公共設施用地應於開發興築前，將開發計畫提經本縣都市設計委員會審查通過後，始得開發興闢。 各公共設施臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置公共開放空間，供人行步道或作緩衝	酌修字句	照建議修正條文通過

建議修正條文	計畫書條文	修正說明	專案小組初步建議意見
小退縮建築距離規定設置公共開放空間，供人行步道或作緩衝綠地使用，該開放空間得計入法定空地，且綠覆面積應達 50% 以上。	綠地使用，該開放空間得計入法定空地，且綠覆面積應達 50%。		
同計畫書條文	二十、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。		照建議修正條文通過

十二、都市設計原則部份：

建議修正條文	計畫書條文	修正說明	專案小組初步意見
一、開放空間系統設計原則 (一)建築基地退縮留設公共開放空間 1. 本計畫區之建築基地及公共設施用地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，且其人行步道系統應與建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。 2. 臨 1-1 號計畫道路之建築基地，應於最小退縮建築距離內留設 1.5 公尺(自道路境界線起算)供行人通行之帶狀開放空間，且除提供人行、綠化及停車空間使用外，不得作為其人私人用途。人行步道應保持與左右鄰地步道之延續性及完整淨寬，且為透水性鋪面(不得為植草磚)，地面無梯階及營造本區平坦順暢人行步道系統。 (二)公園、公園兼兒童遊樂場、停車場、廣場兼停車場設計 1. 停一動線系統應配合社教用地建築物	一、開放空間系統設計原則 (一)建築基地退縮留設公共開放空間 1. 本計畫區之建築基地及公共設施用地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，且其人行步道系統應與建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。 2. 臨 1-1 號計畫道路之建築基地，應於最小退縮建築距離內留設 1.5 公尺(自道路境界線起算)供行人通行之帶狀開放空間，且除提供人行、綠化及停車空間使用外，不得作為其人私人用途。人行步道應保持與左右鄰地步道之延續性及完整淨寬，且為透水性鋪面(不得為植草磚)，地面無梯階及營造本區平坦順暢人行步道系統。 (二)公園、公園兼兒童遊樂場、停車場、廣場兼停車場設計 1. 停一動線系統應配合社教用地建築物出入口、人行步道，以達成良好聯繫。 2. 廣停 3 動線系統應配合商業區出入口、人行步	部份條文與土地使用分區管制第 19 點條文重覆，建議刪除	照建議修正條文通過

建議修正條文	計畫書條文	修正說明	專案小組 初步意見
出入口、人行步道，以達成良好聯繫。 2. 廣停 3 動線系統應配合商業區出入口、人行步道，以達成良好聯繫。 3. 廣場於細部設計時應配合現有水圳改道。臨商業區部分應留置人行步道空間，並設置供公眾停留休憩空間及座椅。 4. 廣停 3、廣場及市三，細部設計時應配合現有水圳改道。 5. 公二用地，應配合現有水圳改道，並於開闢時，保留部分設置雨水貯留池或生態池等保水設施。 6. 公兒一細部設計時應考量古蹟保存區（存三）內張氏家廟古蹟之整體景觀作適當之設計。 7. 除道路用地及停車場必要出入動線，其餘公共設施用地之主要鋪面應採透水性材料，鋪面造型與色彩應加以變化排列。 （三）相鄰開放空間應相互配合鋪面設計，且其高程應採順接處理。	道，以達成良好聯繫。 3. 廣場於細部設計時應配合現有水圳改道。臨商業區部分應留置人行步道空間，並設置供公眾停留休憩空間及座椅。 4. 廣停 3、廣場及市三，細部設計時應配合現有水圳改道。 5. 公二用地，應配合現有水圳改道，並於開闢時，保留部分設置雨水貯留池或生態池等保水設施。 6. 公園、公園兼兒童遊樂場、停車場、廣場兼停車場等用地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置公共開放空間，供人行步道或作緩衝綠地使用，該開放空間得計入法定空地，且於退縮建築範圍綠覆率應達 50% 以上。 7. 公兒一細部設計時應考量古蹟保存區（存三）內張氏家廟古蹟之整體景觀作適當之設計。 8. 除道路用地及停車場必要出入動線，其餘公共設施用地之主要鋪面應採透水性材料，鋪面造型與色彩應加以變化排列。 （三）相鄰開放空間應相互配合鋪面設計，且其高程應採順接處理。		
同計畫書條文	二、自行車道留設（詳圖 16） 1. 本計畫區 1-1 計畫道路，應		併小組意見第

建議修正條文	計畫書條文	修正說明	專案小組初步意見
	於道路兩側路權範圍內各留設 2.5 公尺，供設置自行車道。		一點辦理
同計畫書條文	三、景觀設計原則 (一) 公園、綠地之綠覆面積所佔比例不得小於 60%，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積 10%。 (二) 1-1 道路兩側之綠化植栽區域應集中設置於車道兩側，以留設供行人通行之公共空間，其植栽綠化以複層栽植為原則。 (三) 廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依照「新竹縣招牌廣告設置要點」及有關規定辦理。		照建議修正條文通過
同計畫書條文	四、建築細部設計規定 建築物臨接或面向廣停、公園、公兒、綠地、人行步道及公共開放空間部分，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應採適當之遮蔽處理與設計。 建築物屋頂之各項設施，如水塔等，須於建築設計中加以隱藏包圍，不得外露。		照建議修正條文通過
同計畫書條文	五、離街裝卸場規定 商業區基地開發應設置裝卸場，其位置不應妨礙原有正常活動，對道路交通亦不能產生衝擊。 離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔽處理。 離街裝卸場應設置足夠的安		照建議修正條文通過

建議修正條文	計畫書條文	修正說明	專案小組初步意見
	全隔離設施。		
同計畫書條文	六、無障礙設施設計 配置有兩部以上電梯之建築物，須最少有一部附合國際殘障設施標準以供行動不便者使用。 停車場須留設 2% 供行動不便者使用停車位於鄰近出入口處。 機關用地（機八）之主要出入口須設置供行動不便者暫時停靠之停車位。		照建議修正條文通過

檔 號：
保存年限：

新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號

承辦人：孫翊倩

電話：03-5518101-2517

電子郵件：9503467@hchg.gov.tw

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國 099年06月23日

發文字號：府工都 字第 0990095332 號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本縣第246次縣都市計畫委員會會議紀錄乙份，請 查照。

說明：依本府99年6月7日府工都字第0990085201號開會通知單賡續辦理。

正本：新竹縣都市計畫委員會各委員(如清冊)、新竹縣關西鎮公所、潮音禪寺、內政部營建署城鄉發展分署、本府建設處公用事業科、新竹縣新埔鎮公所、匠揚工程顧問公司、本府地政處徵收科、本府工務處工程科、新竹縣芎林鄉公所、本府社會處婦幼福利科、中華郵政股份有限公司、新竹縣寶山鄉公所、新竹縣寶山鄉民眾服務社(理事長：葉紹爐 君)、江君玉 君、彭秀緞 君、葉璋鴻 君

副本：本府工務處(都市計畫科5份)

縣長邱鏡淳

討論事項及編號	第二案 〈第 246 次〉	所屬鄉鎮市： 新埔鎮	日期：99 年 6 月 11 日
案由	擬定「新埔都市計畫（中正路以西、鳳山溪以北地區以及田新路以北地區）細部計畫」再提會案		
說明	一、本案業經 94.7.26. 內政部都市計畫委員會第 613 次會議審議通過主要計畫，依規定應另行擬定細部計畫，且採區段徵收方式開發，案又經 97.9.23. 內政部都市計畫委員會第 691 次會議審議通過展延開發期程至 99.8.15.。 二、本案經本府於 97.6.16.－97.7.15. 止共計 30 天辦理公開展覽，並於 97.7.2. 下午 2 時○分假新埔國小大禮堂舉辦說明會在案。 三、規劃單位：正揚工程顧問有限公司。 四、法令依據：依據都市計畫法第十七條、第二十二條規定辦理。 五、檢討範圍：計畫範圍於新埔都市計畫南側，主要分為 2 個區塊，中正路以西、鳳山溪以北及義民路以南地區，田新路以北地區，計畫面積 26.3787 公頃。 六、案經 98.3.3. 本縣第 234 次縣都市計畫委員會審議通過，其中配合細部計畫審議需辦理修正主要計畫內容部份，亦經內政部都市計畫委員會 98.11.24. 第 719 次會議審議通過，本次就審議通過內容彙整再提會討論。 七、檢附實質計畫及簡報資料。		
作業單位 初核意見	一、有關中正路與田新路之道路截角，經區段徵收作業辦理地籍分割時發現計畫線非屬標準截角，建請修正計畫線採標準截角 6 米辦理。 二、本案 1-2 號道路 12 米，建築基地依規定應退縮 5 米建築，惟南邊另增設 4 米自行車道，有關建築基地退縮建築規定，建議統一採退縮 5 公尺建築，以利後續執行。 三、除依上列意見外，建議照內政部都市計畫委員會 98.11.24. 第 719 次會議決議內容通過。		
決議	本案同意依作業單位意見，另考量計畫區自行車道連續性，請於環保設施用地增列「臨堤防側應退縮 5 米留供自行車道使用」之都市設計管制規定。		