

擬定新埔都市計畫住宅區（原兒童遊樂場附近地區）細部計畫書

中華民國八十二年七月

新埔鎮公所

新竹縣都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定新埔都市計畫住宅區（原兒童遊樂場附近地區）細部計畫案	
擬定都市計畫法令 依據	都市計畫法第十七條	
擬定都市計畫機構	新埔鎮公所	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽：以本府八十一年五月三十日八一府都字第五八七八九號函公告自民國八十一年六月二日起至民國八十一年七月一日止公開展覽三十天，刊登於聯合報八十一年六月二日第三十五版。	
	公開說明會：民國八十一年六月十六日上午十時於鎮公所舉行。	
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核	鄉(鎮)級	新埔鎮都市計畫委員會八十一年四月二十九日上午審議通過。
	縣(市)級	新竹縣都市計畫委員會八十一年八月七日上午第九十五次會審議通過。
	省級	台灣省都市計畫委員會八十二年五月二十五日第四五三次會審議通過。

擬定新埔都市計畫住宅區（原兒童遊樂場附近地區）細部計畫書

第一章：緒論

第一節：法令依據與計畫目標

第二節：擬定計畫範圍與面積

第三節：規劃方法與流程

第二章：發展背景分析

第一節：自然環境調查

第二節：人口及產業活動

第三節：細部計畫區發展現況

第三章：相關計畫與主要計畫概述

第一節：相關指導計畫概要

第二節：主要計畫概述

第四章：計畫原則、計畫課題與對策

第一節：計畫原則

第二節：計畫課題與對策

第五章：實質計畫

第一節：細部計畫內容概要

第二節：計畫人口、密度與年期

第三節：土地使用分區計畫

第四節：公共設施計畫

第五節：道路系統計畫

第六節：土地使用分區管制計畫

第六章：執行計畫

第一節：開發方式

第二節：財務計畫

圖 目 錄

圖一 - 二 . 一	細部計畫範圍示意圖
圖一 - 三 . 一	規劃流程圖
圖二 - 一 . 一	新埔鎮地理位置圖
圖二 - 三 . 一	細部計畫地區土地使用現況圖
圖二 - 三 . 二	細部計畫地區房屋結構分布圖
圖二 - 三 . 三	細部計畫地區房屋樓層數分布圖
圖二 - 三 . 四	細部計畫地區道路現況示意圖
圖三 - 二 . 一	現有新埔都市計畫示意圖
圖三 - 二 . 二	細部計畫地區都市計畫示意圖
圖五 - 三 . 一	細部計畫區土地使用分區計畫示意圖
圖五 - 四 . 一	細部計畫地區公共設施用地分布圖
圖五 - 五 . 一	細部計畫道路系統示意圖
圖六 - 一 . 一	建議自辦市地重劃方式開發地區範圍圖
附圖	土地所有權狀況示意圖

表 目 錄

表二 - 二 . 一	新埔鎮暨都市計畫區歷年人口成長統計表
表二 - 二 . 二	新埔鎮歷年人口年齡組成變遷情形
表二 - 二 . 三	新埔鎮歷年人口戶量
表二 - 二 . 四	新埔鎮歷年產業人口結構
表二 - 三 . 一	細部計畫地區土地使用現況面積統計表
表二 - 三 . 二	細部計畫地區內現有建物結構統計表
表三 - 一 . 一	新埔都市計畫歷次個案變更一覽表
表三 - 二 . 一	現有新埔都市計畫土地使用面積分配表
表三 - 二 . 二	現有新埔都市計畫公共設施用地面積明細表
表三 - 二 . 三	細部計畫範圍地區面積統計表
表五 - 三 . 一	擬定細部計畫面積分配表
表五 - 五 . 一	細部計畫公共設施面積統計表
表六 - 一 . 一	自辦市地重劃區公共設施用地面積負擔計算表
表六 - 二 . 一	事業及財務計畫表

第一章：緒論

第一節：法令依據與計畫目標

一、法令依據

都市計畫法第七條規定：『細部計畫係指依第二十二條之規定所為之細部計畫書及細部計畫圖，做為實施都市計畫之依據』，而主要計畫是都市計畫的根本依據，是以整個地區為範圍的土地使用分區計畫，而欲實施都市計畫，勢須就整個都市計畫做更詳細的規劃，以利都市計畫實質之建設，此即為細部計畫，故細部計畫是實施都市計畫之依據；又依同法第十七條：都市計畫『．．．應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序，第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，最多兩年完成細部計畫。』因此，細部計畫應於主要計畫發布實施後兩年內完成。又依都市計畫法台灣省施行細則第三十一條規定：『各級地方政府在都市計畫區內，認為土地有合理使用之必要時，得擬定細部計畫，規定地區內土地及建築物之使用，基地面積或基地內應保持空地之比例、容積率、基地內前後側院之深度及寬度，停車場及建築物之高度，以及有關交通、景觀或防火等事項，依本法第二十三條規定之程序報經核定施行。』

本次擬定（原兒童遊樂場）細部計畫乃依據新埔都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）時。附帶條件變更為住宅區而辦理，其附帶條件為：「另行擬定細部計畫並劃設停車場及道路等公共設施用地，其劃設比例包括工程費及重劃作業費應不超過平均地權條例第六十條之規定，並以重劃或無償提供等方式開發。」

因此，為合理發展本地區，依法辦理細部計畫，有關細部計畫之辦理程序及細部計畫書圖應表明之事項則依都市計畫法第二十二條、二十三條及都市計畫書圖製作規則第十三條、十四條所規定之事項辦理。

本次細部計畫之擬定乃配合變更新埔都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)

結果第一案之決議辦理(如附表)

調整 編號	原編 號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
			原計畫	新計畫		
一	三變	新埔國小南側	兒童遊樂場	住宅區	1.本地區並非人口聚集地區,且與其他地區間以聯外道路分隔,區位上並不適宜。 2.鎮公所計畫於本地區北側之新埔國小用地內鎮有土地興建游泳池,可提供必要之開放空間。依省頒定檢討原則,兒童遊樂場面積得併入公園面積計算。	令擬細部計畫並劃設停車場及道路等公共設施用地,其劃設比例包括工程費及重劃作業費應不超過平均地權條例第六十條之規定,並以重劃或無償提供等方式開發。

二、計畫目標

為期本地區規劃完成後能確保該地區之正常發展及土地資源能合理有效利用,乃擬定下列計畫目標,做為本細部規劃所遵循之方針:

- 一、配合相關指導計畫,合理規劃本地區,以促進全鄉之整體發展。
- 二、落實主要計畫之都市發展原則,以促進本地區之合理正常發展。
- 三、為本地區創造一個舒適、安全、衛生、寧靜之實質生活環境。
- 四、為本地區提供一規劃完善之公共設施,提高新社區之生活品質。
- 五、研擬具體可行之開發策略,以加速計畫目標之達成。

第二節：擬定計畫範圍與面積

本次擬定細部計畫範圍位於新埔都市計畫區中北側，西北側以新埔國小用地為界，東側以 號計畫道路為界，南側以 號計畫道路為界；計畫面積一．四三四．〇公頃（經實測釘樁分割成果）。

第三節：規劃方法與流程

本細部計畫之辦理方式，以原主要計畫之規劃為基礎，本地區之未來發展，乃依據新埔鎮發展趨勢為依歸，並健全都市計畫地區之發展型態，以加速本計畫區之開發及減少計畫實施之障礙，其規劃流程詳圖一 - 三．一規劃流程圖。

圖一---二•一 細部計畫範圍示意圖

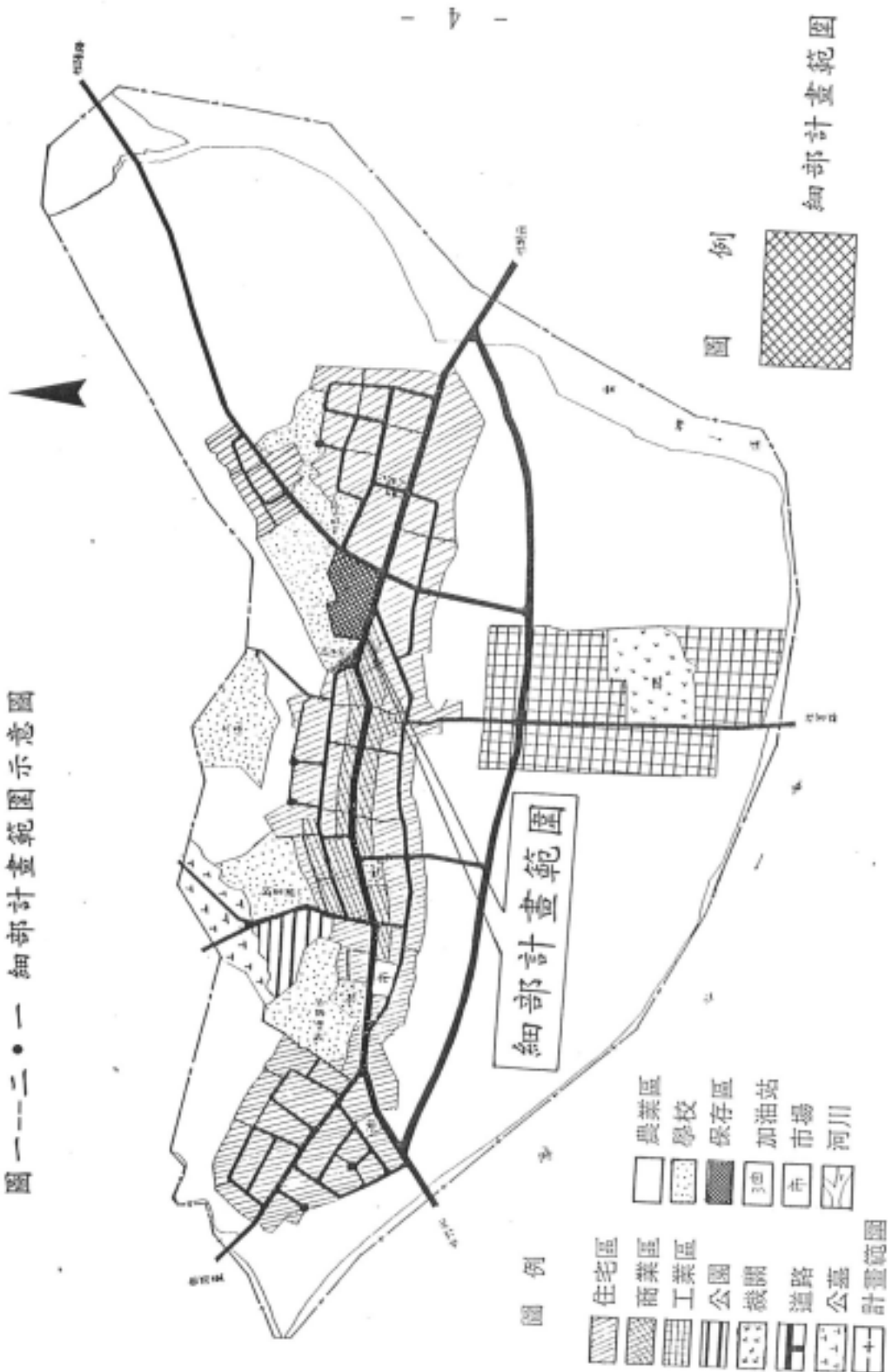
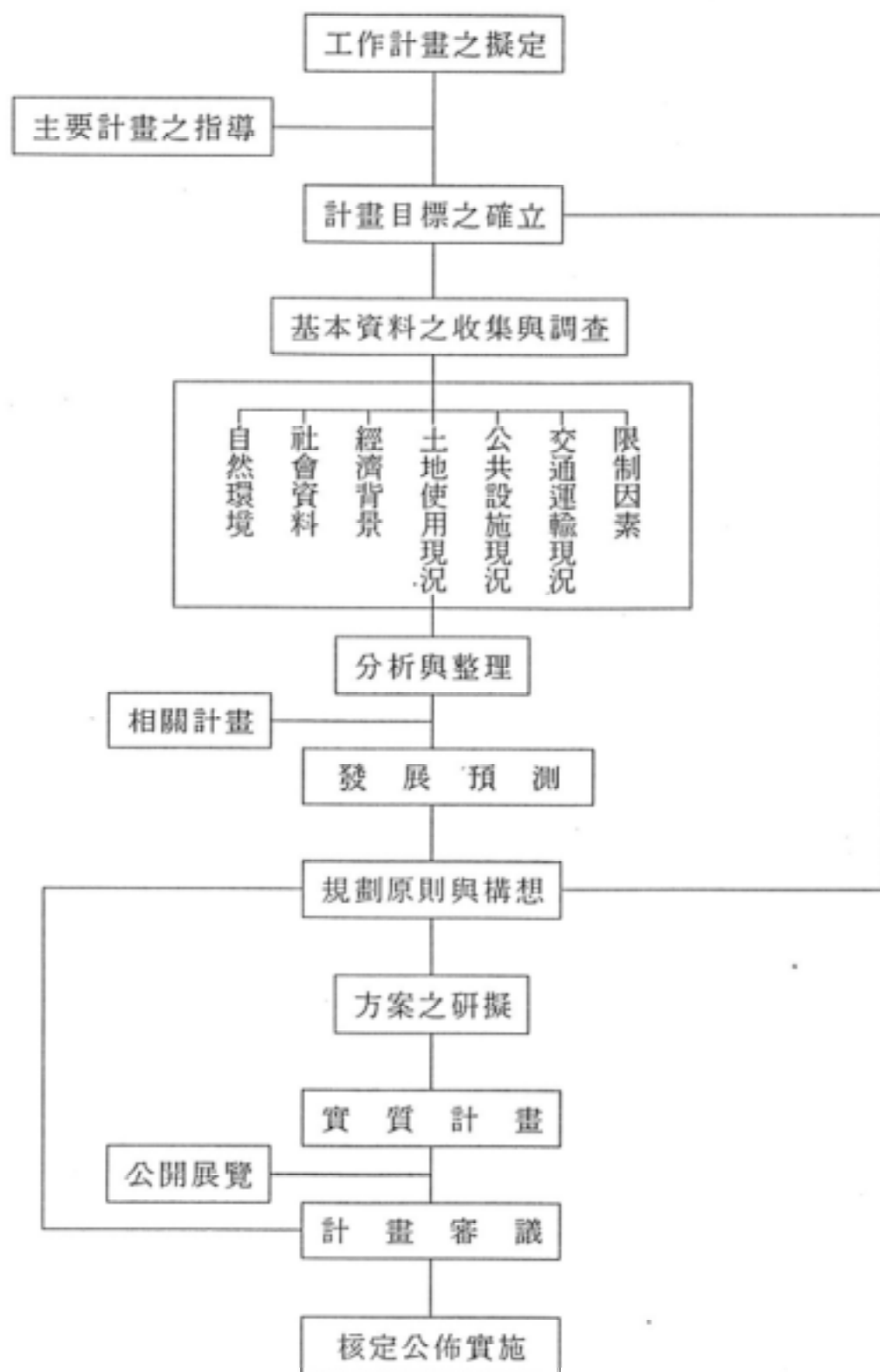


圖 1 - 3 . 1 規劃流程圖



第二章：發展背景分析

第一節：自然環境調查

一、區位環境

新埔鎮位於新竹縣境之北方，竹北市之東方，南以鳳山溪為界與竹北市、芎林鄉遙對，西鄰湖口鄉，北接桃園縣楊梅、龍潭，東接關西鎮，行政區域面積約為七二〇〇公頃。鎮內河川有鳳山溪、燒炭窩溪、大平窩溪、霄裡溪流經，地形以鳳山溪流經區域較為平坦；新埔都市計畫地區則位於行政區中側，沿縣道一一八號呈帶狀長型發展，西面與南面止於鳳山溪，北臨山坡地，包括新埔、新生、新民等里之全部及五埔、四座、旱坑、田新等里之一部份，計畫總面積計二六〇．四〇公頃。現全鄉有三八％以上之人口居於此地區。

圖二 - 一 . 一 新埔鎮地理位置圖

二、地質、土壤

新埔鎮境內大部份地區之土質屬現代沖積層，平原部份之土壤為礫砂及粘土，山坡地部份為上新世及更新世之砂岩、泥岩、頁岩土質。

三、氣候

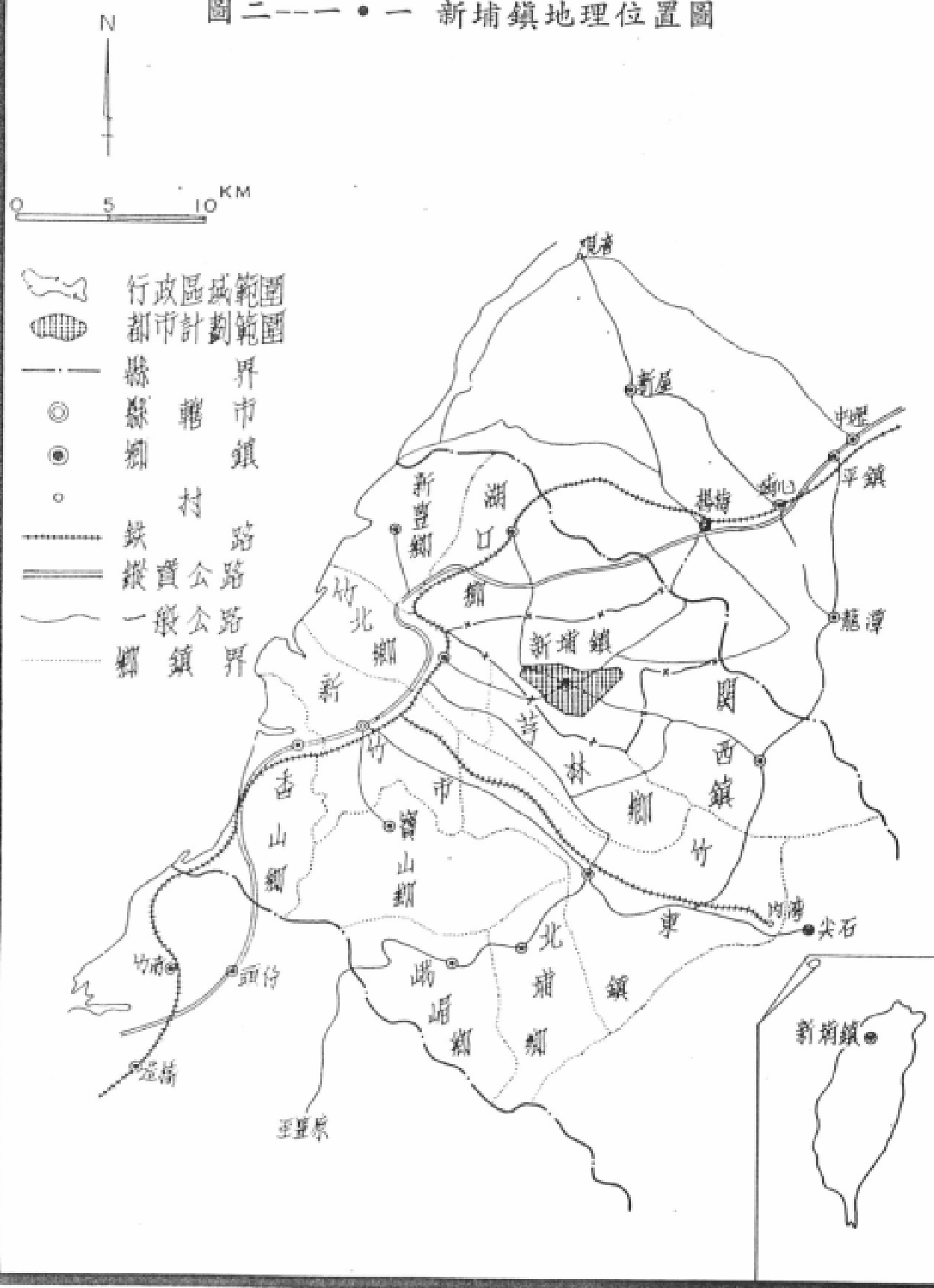
新埔鎮屬潮濕亞熱帶氣候，全年平均氣溫為攝氏二一度左右，多為夏雨，影響河系水量而有乾濕之別，冬季為東北季風盛行期，雨日多而雨量少，夏季為西南季風盛行期，雨日少而雨量多。

第二節：人口及產業活動

一、人口成長

由表二 - 二 . 一新埔鎮歷年人口成長得知新埔鎮之人口成長（70 - 79年）呈穩定型增加，由民國70年三五、五〇八人增至民國77年三六、〇八二人，九年間增加五七四人，其年平均增加率為〇．一七八％，其中。年平均自然增加率為一．三九％，但全鄉社會增加率皆成負值，年平均社會增加率為負一．一七％。

圖二——新埔鎮地理位置圖



而在計畫區內之成長趨勢與全鄉人口成長相似（見表二 - 二 . 一 新埔鎮都市計畫人口歷年成長表），其人口成長率皆成正值（除 78 年除外），其年平均成長率為 0.07%（70 - 79 年），由此可見本鄉之人口成長具穩定性。

表二 - 二 . 一 新埔鎮暨都市計畫區歷年人口成長統計表

二、人口組成：

（一）年齡組成：

新埔鎮歷年人口年齡組成之變遷，其中幼年人口佔總人口之百分比（十五歲以下）有逐年降低趨勢，從民國七十年二九.六六%降至民國七十九年之二七.02%；成年人口（十五歲至六十四歲）佔總人口之百分比則逐漸增加，從民國七十年之六十四.05%增至民國七十九年之六十四.五七%，老年人口（六十五歲以上）也有逐年增加之趨勢，從民國七十年之六.二九%，增至民國七十九年之八.四二%，扶養率則逐年降低，從民國七十年之五六.一三%降至民國七十九年之五四.八八%。

新埔鎮歷年人口年齡組成變遷情形如表二 - 二 . 二所示。

（二）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，其值愈低表是該地區之依賴人口比例愈小，經濟壓力愈輕，新埔鎮歷年扶養率變化情形，從民國七十年之五六.一三%，降至民國七十九年之五四.八八%，有逐年降低之趨勢。

三、戶量與性別比：

新埔鎮歷年戶量介於五.六二人/戶至四.八七/戶之間，近十年戶量呈逐年下降趨勢，至民國七十九年全鄉平均戶量為四.八七人/戶。

新埔鎮歷年人口戶量變遷情形分析如表二 - 二 . 三所示。

表二 - 二 . 一 新埔鎮暨都市計畫區歷年人口成長統計表

年 度	全 鄉 人 口							都 市 計 畫 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 (%)
70	35,508	-	-	-	-	-	-	11,986	-	-
71	35,544	136	0.38	684	1.92	-548	-1.54	11,990	4	0.03
72	35,735	209	0.58	649	1.82	-440	-1.23	11,996	6	0.05
73	35,701	-90	-0.25	483	1.35	-573	-1.60	12,003	7	0.06
74	35,852	151	0.42	470	1.31	-319	-0.89	12,011	8	0.07
75	35,832	-20	-0.06	420	1.17	-440	-1.23	12,022	11	0.09
76	35,705	-185	-0.52	384	1.08	-569	-1.59	-	-	-
77	35,707	2	0.01	504	1.41	-412	-1.15	13,993	-	-
78	35,806	99	0.28	410	1.15	-285	-0.80	13,961	-32	-0.23
79	36,082	276	0.76	468	1.30	-195	-0.54	14,038	77	0.55

資料來源：新竹縣統計要覽

表二 - 二 . 二 新埔鎮歷年人口年齡組成變遷情形

年度	總人口	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 (%)	
70	35,508	10,531	29.66	22,743	64.05	2,234	6.29	56.13
71	35,544	10,530	29.63	22,715	63.91	2,299	6.47	56.48
72	35,735	10,507	29.40	22,887	64.05	2,341	6.55	56.14
73	35,701	10,237	28.67	23,027	64.50	2,437	6.83	55.04
74	35,852	9,850	27.47	23,482	65.50	2,520	7.03	52.68
75	35,832	9,805	27.36	23,436	65.41	2,591	7.23	52.89
76	35,705	9,694	27.15	23,320	65.31	2,691	7.54	53.11
77	35,707	9,671	27.08	23,248	65.11	2,788	7.81	53.59
78	35,806	9,586	26.77	23,305	65.09	2,915	8.14	53.64
79	36,082	9,748	27.02	23,297	64.57	3,037	8.42	54.88

資料來源：新竹縣統計要覽

四、產業人口結構

新埔鎮之產業人口從民國七十年之二〇、四九一人，減之民國七十九年之一九、九八九人，就業率從民國七十年之五七．七一％降至民國七十九年之五五．三九％；各次產業人口佔就業人口的百分比中，一次產業有逐年降低之趨勢，由民國七十年之三六．六八％降至民國七十九年三〇．三五％，二次產業之比例有逐年增加之趨勢，從民國七十年之三四．一七％，增至民國七十九年之四五．五九％，三次產業則呈逐年下降趨勢，所佔比例從民國七十年之二九．一四％，降至民國七十九年之二四．〇六％。

歷年之產業人口結構如表二 - 二．四所示

第三節：細部計畫區發展現況

一、土地使用

本細部計畫地區位於新埔都市計畫區之中北側發展地帶，介於新埔國小、與 號計畫道路之間；針對區內之土地使用現況調查結果，各項土地使用發展情形如下：

- 1.住宅使用：主要集中於計畫區西南側，現有住宅使用面積〇．七九九五公頃，佔計畫面積之五五．七五％。
- 2.草地、旱田、竹林：計畫區內除已發展建築用地外，部份地區仍未開發使用，現為旱田、草地、竹林，旱田佔面積〇．二五三五公頃，佔計畫面積之一七．六八％；草地佔面積〇．一〇八八公頃，佔計畫面積之七．五九％；竹林佔面積〇．〇二八七公頃，佔計畫面積之二．〇〇％。
- 3.空地：計畫區內空地佔面積〇．二四三三公頃，佔計畫面積之一六．九六％。

圖二 - 三．一細部計畫地區土地使用現況圖

表二 - 三．一細部計畫地區土地使用現況面積統計表

二、房屋結構

依據現況調查結果，本細部計畫區內現有房屋結構主要以混凝土造、磚造為主，餘皆為簡陋及棚架式建築。其中混凝土建築物面積五二三九．七三平方公尺；磚造建築物面積二三二一．七九平方公尺。

圖二 - 三 . 二細部計畫地區房屋結構分布圖

表二 - 三 . 二細部計畫地區內現有建物結構統計表

三、房屋樓層

本細部計畫地區內之房屋樓層以一、二層樓為多，僅一棟為四層樓。

圖二 - 三 . 三細部計畫地區房屋樓層數分布圖

四、道路交通現況

細部計畫區四周除東側為 號現有計畫道路、南側為 現有計畫道路外，區內主要計畫四公尺計畫道路尚未開闢。

圖二 - 三 . 四細部計畫地區道路現況示意圖

表二 - 二 . 三 新埔鎮歷年人口戶量

年度	戶數	人口數	戶量(人/戶)
70	6,316	35,508	5.62
71	6,452	35,544	5.51
72	6,545	35,735	5.46
73	6,625	35,701	5.39
74	6,762	35,852	5.30
75	6,867	35,832	5.22
76	6,961	35,705	5.13
77	7,093	35,707	5.03
78	7,187	35,806	4.98
79	7,415	36,082	4.87

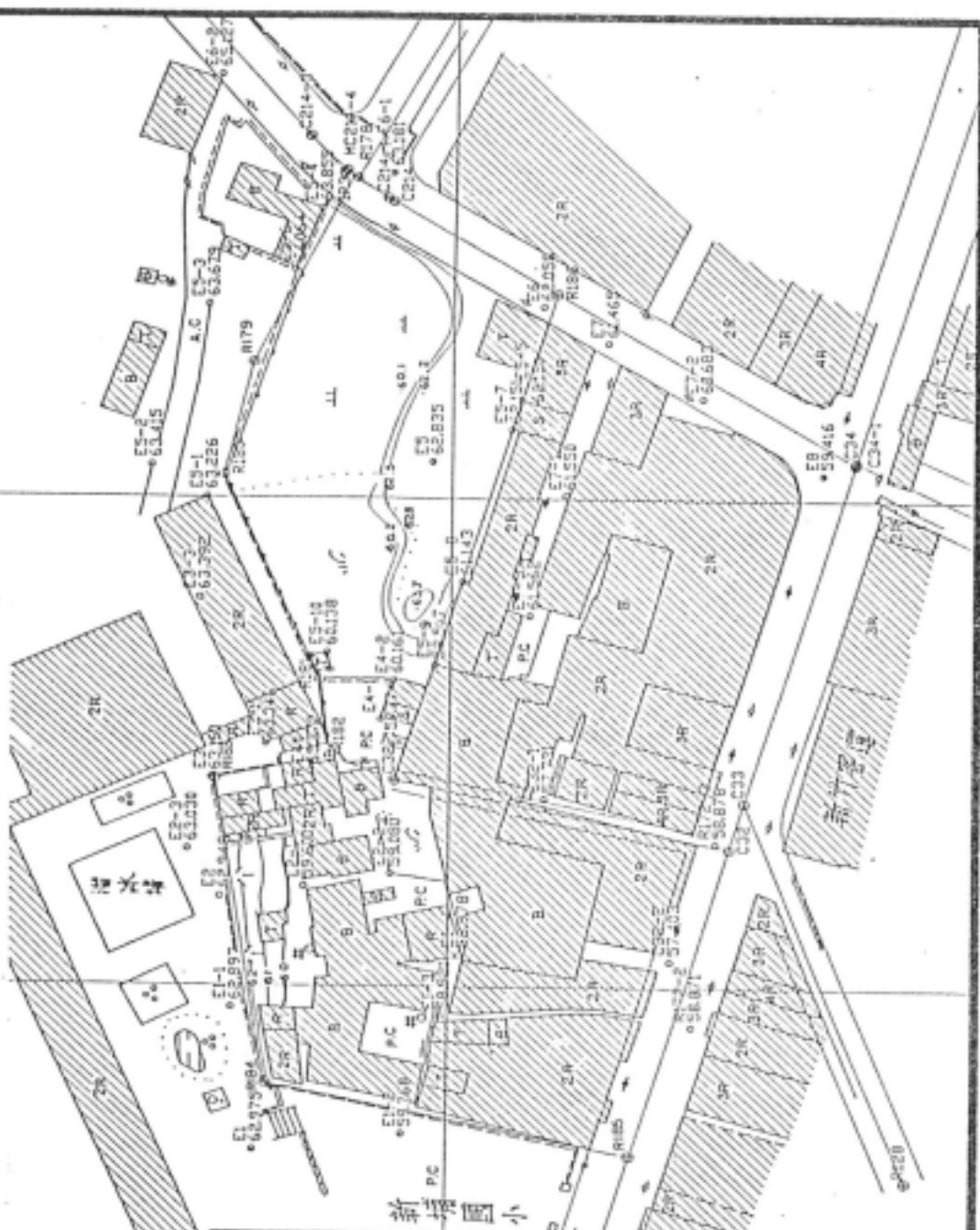
表二 - 三 . 一 細部計畫地區土地使用現況面積統計表

面積單位：平方公尺

項目	面積	百分比	備註
住宅使用	7995.21	55.75	
旱田	2535.48	17.68	
草地	1088.42	7.59	
竹林	287.05	2.00	
空地	2433.84	16.97	
總計	14340.00	100.00	

資料來源：自行整理

圖二--三•一 細部計畫地區土地使用現況圖



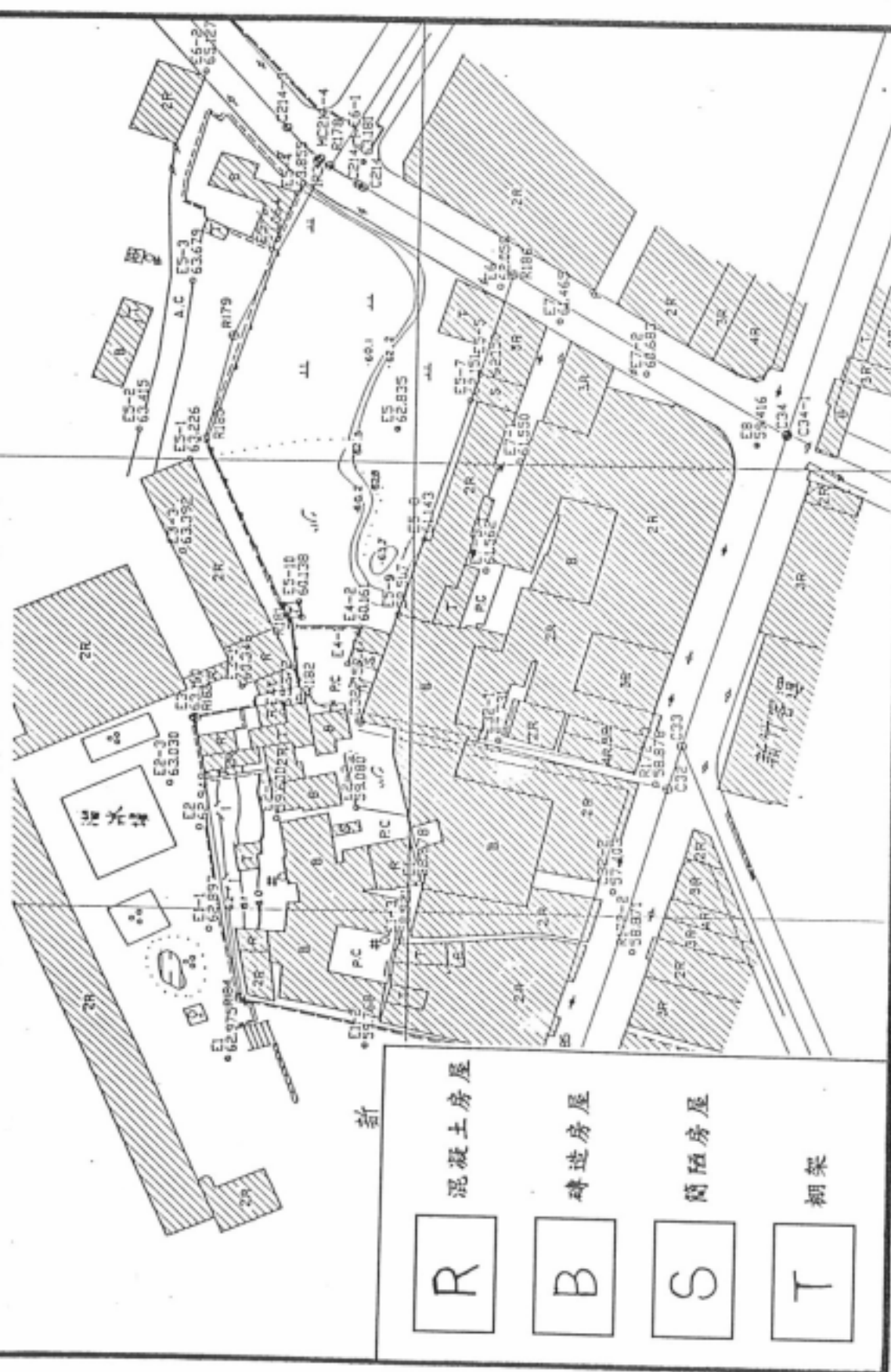
圖例	
地類	界
水溝及水流方向	———
混凝土房屋	▨
磚造房屋	▨
棚架	▨
簡陋房屋	▨
圍牆	———
石坎	———
梯井	目井
信桿	○
電桿	●
草地	厶
旱田	厶
等高線	———
土坎	———

表二 - 二 . 四 新埔鎮歷年產業人口結構

年度	全鄉人口	就業人口	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%
70	35,508	20,491	57.71	7,517	36.68	7,002	34.17	5,972	29.14
71	35,544	19,680	55.37	7,044	35.79	6,822	34.66	5,814	29.54
72	35,735	20,525	57.44	7,106	34.62	7,361	35.86	6,058	29.52
73	35,701	20,270	56.78	6,891	34.00	7,638	37.68	5,741	28.32
74	35,852	18,730	52.24	6,340	33.85	7,216	38.53	5,174	27.62
75	35,832	18,800	52.47	5,942	31.61	7,998	42.54	4,860	25.85
76	35,705	18,524	51.88	5,339	28.82	8,087	43.66	5,098	27.52
77	35,707	19,172	53.69	5,423	28.29	8,574	44.72	5,175	26.99
78	35,806	19,260	53.79	5,057	26.26	8,905	46.24	5,298	27.51
79	36,082	19,989	55.39	6,066	30.35	9,113	45.59	4,810	24.06

資料來源：新竹縣統計要覽

圖二--三•二 細部計畫地區房屋結構分布圖



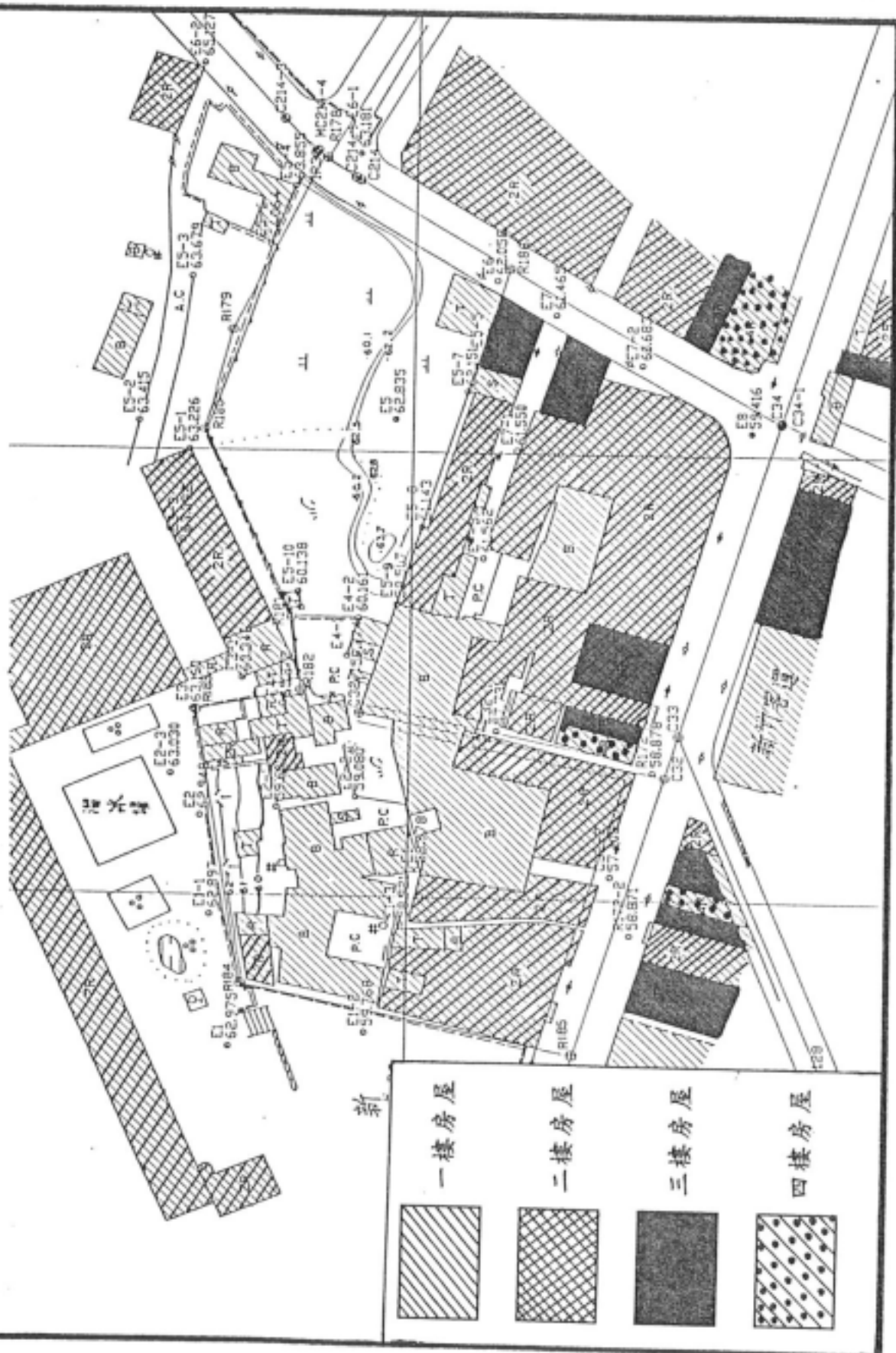
圖二 - 三 . 二 細部計畫地區內現有建物結構統計表

面積單位：平方公尺

項 目	投影面積	百分比	總樓地板	備 註
棚 架	340.17	4.25	340.17	
簡陋房屋	93.52	1.17	93.52	
一樓磚造	2321.79	29.04	2321.79	
一樓混凝土造	175.56	2.20	175.56	
二樓混凝土造	4366.15	54.61	8732.30	
三樓混凝土造	621.34	7.77	1864.02	
四樓混凝土造	76.68	0.96	306.72	
總 計	7995.21	100.00	13834.0	

資料來源：自行整理

圖二--一三•三 細部計畫地區房屋樓層數分布圖



第三章：相關計畫與主要計畫概述

第一節：相關指導計畫概要 - - - 中部區域計畫

北部區域計畫以民國八十五年為計畫目標年，新埔鎮位於新竹地方生活圈內，中心城市為新竹市，新埔鎮之都市體系屬於農村集居中心，而農村集居中心應有之設施需設下列各項：

- 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。

新埔鎮預計至民國八十五年其全鄉人口為三七、〇〇〇人，都市化人口為二八、〇〇〇人，都市化率為七五．六八%，計畫粗密度為每公頃為二〇〇人，計畫都市用地為一四〇公頃。

註：計畫粗密度係指每公頃都市用地（不包括工業區、高速公路、河川、墓地、海水浴場、農業區、保護區、等）之平均居住密度。

第二節：主要計畫概述

一、發布實施經過

新埔都市計畫於民國六十二年一月十二日以府建都字第一五八九四號函發布實施，迄今已逾十五年，其後曾於民國七十二年辦理通盤檢討，並於民國七十二年十月五日以七二府建都字第六八一九號發佈實施，之後分別於七十五年及七十六年各辦理一次個案變更，七十七年間辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討，其歷次個案變更情形如表三 - 一 - 一所示。

二、計畫範圍及面積

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

三、計畫年期

原新埔都市計畫至民國八十三年止，七十二年通盤檢討後將計畫年期延至民國九十五年止。

四、計畫人口

現有新埔都市計畫人口一五〇〇〇人，居住密度約為每公頃三二八人。

五、土地使用計畫

新埔北面依山，其餘三面臨水，東西向較寬，南北向較窄，故其發展頗受限制，主要計畫之範圍即以此天然界限劃定，都市化地區以現有市街地向東西兩方拓展，並向南北兩面略作擴充，並依未來發展之實際需要劃定，其外圍做為農業區。

都市化地區因所處之地形特殊，故予劃分成一大鄰里單位，其土地使用計畫分敘如下：

- (一)住宅區：分佈於現有市街地之東西二側，與商業區及其他用地構成一大鄰里單位，住宅區面積三九．二八公頃。
- (二)商業區：就原有商業街地予以調整，作為市鎮商業中心，面積計四．八二公頃。
- (三)工業區：位於本計畫區南面，通往芎林之道路兩側，供未來工業發展之需，面積計一四．八三公頃。
- (四)農業區：都市發展用地之外圍農田劃為農業區，面積計一四〇．九二公頃。
- (五)保存區：都市發展區內位於新埔國小西側有一廟宇，計畫為保存區，面積〇．一三公頃。

六、公共設施計畫

- (一)機關：劃設機關用地五處，計畫面積計四．三九公頃。
- (二)學校：
 - 1.國民小學：劃設國小用地二處，計畫面積五．四六公頃。
 - 2.國民中學：劃設國中用地一處，計畫面積三．一三公頃。
 - 3.高中(職)：劃設高中用地二處，其中一處為現有私立高中，依該校實際使用範圍予以劃設為文高(私)用地，計畫面積計五．四五公頃。

表三 - 一 . 一 新埔都市計畫歷次個案變更一覽表

編 號	變 更 內 容
一	工業區變更為機關用地
二	工業區、農業區變更為河川用地

(三)市場：劃設市場用地二處，計畫面積計〇．四〇公頃。

(四)公園：劃設公園用地一處，計畫面積計一．七六公頃。

(五)加油站：劃設加油站用地一處，位於計畫區之西側，面積〇．二〇公頃。

(六)墓地：新星國小北側有一處計畫墓地，面積二．六六公頃。

(七)河川：都市計畫區南側，部份鳳山溪流經地區，劃設河川用地面積二〇．五九公頃。

七、道路系統計畫

(一)聯外道路

縣道：1.往關西道路寬度為十五公尺。

2.往竹北道路寬度為十五公尺。

鄉鎮道：1.往芎林 - 寬度為十二公尺。

2. 往楊梅 - 寬度為十二公尺。

3. 往竹北 - 寬度為十二公尺。

4. 往湖口 - 寬度為十公尺。

(二)市街地道路：設主要道路一條（中正路）寬度為十五公尺，於其兩側各設一條次要道路（和平街、成功街）寬度為八公尺，並設適當出入道路及人行步道，形成一完整交通網。

現有都市計畫土地使用面積分配如表三 - 二 . 一所示。公共設施用地面積分配如表三 - 二 . 二所示。細部計畫地區土地使用面積分配如表三 - 二 . 三所示。現有都市計畫示意

如圖三 - 二，一所示。細部計畫地區都市計畫示意如圖三 - 二，二所示。

表三 - 二，一 現有新埔都市計畫土地使用面積分配表

表三 - 二，二 現有新埔都市計畫公共設施用地面積明細表

表三 - 二，三 細部計畫地區土地使用面積分配表

圖三 - 二，一 現有新埔都市計畫示意圖

圖三 - 二，二 細部計畫地區都市計畫示意圖

表三 - 二 . 一 現有新埔都市計畫土地使用面積分配表

面積單位：公頃

項 目		第一期公共設施保留地專案通盤檢討後				備 註	
		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	0.52	39.28	15.08	40.82		
	商 業 區	0.02	4.82	1.85	5.01		
	工 業 區	-	14.83	5.70	15.41		
	保 存 區	-	0.13	0.05	0.14		
	農 業 區	-	140.92	54.12	-		
	小 計	0.54	199.98	76.80			
公 共 設 施 用 地	機 關		-	4.39	1.69	4.56	
	學 校	國 小	-	5.46	2.10	5.67	
		國 中	-	3.13	1.20	3.25	
		高 中	-	5.45	2.09	5.66	
		小 計	-	14.04	5.39	14.59	
	公 園		-	1.76	0.68	1.83	
	兒童遊樂場		-0.41	0.00	0.00	0.00	
	市 場		-	0.40	0.15	0.42	
	加 油 站		-	0.20	0.08	0.21	
	墓 地		-	2.66	1.02		
	河 川		-	20.59	7.91		
	道 路		-0.13	16.38	6.29	17.02	
	小 計		-0.54	60.42	23.20		
	合 計		0.00	260.40	100.00		
都市發展用地			96.23		100.00		

資料來源：新埔都市計畫第一期公共設施保留地專案通盤檢討書

表三 - 二 . 二 現有新埔都市計畫公共設施用地面積明細表

面積單位：公 頃

項 目		面 積	位 置
機 關	機一	0.51	鎮公所
	機二	0.24	警察局
	機四	0.06	郵局
	機五	0.10	電信局
	機六	3.48	新竹監理所用地、75 年個案變更
	合 計	4.39	
市 場	市一	0.30	
	市二	0.10	
	小 計	0.40	
學 校	文小一	2.25	新星國小
	文小二	3.21	新埔國小
	小 計	5.45	
	文中	3.13	新埔國中
	文高	3.41	
	文高(私)	2.04	內思高工
	小 計	5.45	
	合 計	14.04	
加 油 站		0.20	
公 園		1.76	
墓 地		2.66	
河 川		20.59	
道 路		16.38	

資料來源：新埔都市計畫第一期公共設施保留地專案通盤檢討書

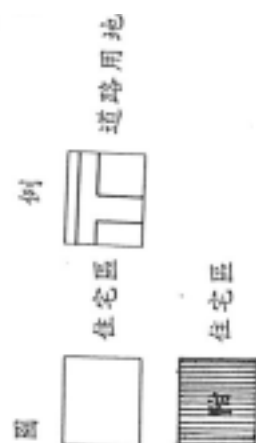
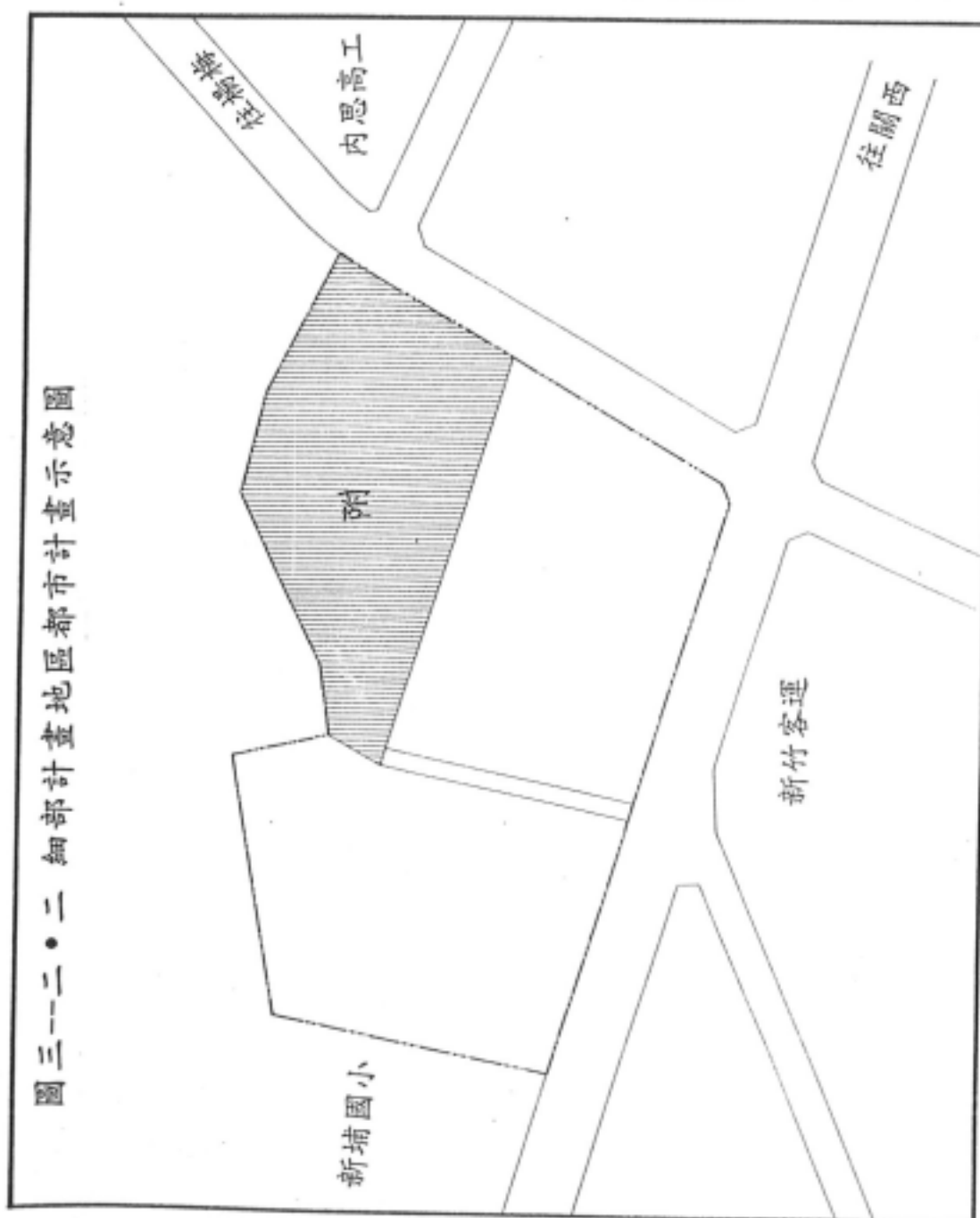
表三 - 二 . 三 細部計畫範圍地區面積統計表

面積單位：公頃

	項 目	面 積	百分比(%)	備 註
原 主 要 計 畫	道 路	0.0231	1.61	原主要計畫公共設施
擬 定 細 部 計 畫	住 宅 區	1.4109	98.39	包括原兒童遊樂場附帶條件變更為住宅區部份及原主要計畫位於新竹客運新埔站北側之住宅區
合 計		1.4340	100.00	

資料來源：新埔都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）書

圖三--二•二 細部計畫地區都市計畫示意圖



附帶條件：另行擬定細部計畫並劃設停車場及道路等公共設施用地，其劃設比例包括工程費及重劃作業費處不超過平均地權條例第六十條之規定，並以重劃或無償提供等方式開發

第四章：計畫原則、計畫課題與對策

第一節：計畫原則

- 一、依據新埔都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）之指導，配合地區特性，規劃配置合理之公共設施與道路交通系統，以促進土地合理利用。
- 二、住宅區街廓之大小應依據建築型態、住宅密度與面鄰道路種類等因素適當規劃，避免產生畸零地。
- 三、細部計畫之各項公共設施與道路系統應與主要計畫彼此密切配合。
- 四、依據人口密度，訂定合理之土地使用分區管制要點，以創造高品質之都市生活空間。
- 五、擬定事業及財務計畫，編定公共設施分期開發順序，概估所需經費及取得方式。

第二節：計畫課題與對策

一、課題

本細部計畫範圍內西北側地區目前缺乏道路系統，但現有建築仍可繼續使用，土地及建物所有權人數眾多，目前如規劃道路除將影響原兒童遊樂場變更部份之開發外，更將引起不必要的糾紛。

二、對策

該部份於下次主要計畫通盤檢討時延長原四公尺人行步道至新埔國小圍牆，並延伸本次細部計畫道路與四公尺人行步道銜接，以利建築。

原兒童遊樂場西側之現有建物先規劃為住宅區。

第五章：實質計畫

第一節：細部計畫內容概要

綜合前述資料分析顯示，本計畫區有良好之居住條件，故希由本計畫使能在交通便利與公共設施完備下以塑造一理想、舒適與便捷之居住環境，並配合土地使用分區管制計畫，加以合理管理以積極提升都市環境品質。

本細部計畫乃依循主要計畫之精神及其附帶條件為：「另行擬定細部計畫並劃設停車場及道路等公共設施用地，其劃設比例包括工程費及重劃作業費應不超過平均地權條例第六十條之規定，並以重劃或無償提供等方式開發。」規範而加以規劃；其計畫範圍位於新埔都市計畫區中北側，西北側以新埔國小用地為界，東側以 號計畫道路為界，南側以 號計畫道路為界；計畫面積一．四三四．〇公頃（經實測釘樁分割成果）。

本次細部計畫乃針對需要及實際現況情形，新劃設一處停車場用地，並規劃一條八公尺囊底道路，以符實際需要。

第二節：計畫人口、密度與年期

本細部計畫住宅區容積率以一八〇％計算，每人使用樓地板面積以不超過五〇平方公尺，則本細部計畫區計畫人口為四五〇人，居住密度為每公頃三六〇人。

計畫年期與主要計畫相同至民國八十五年止。

第三節：土地使用分區計畫

本次所規劃之地區按其土地使用性質為住宅區，其說明如下：

一、住宅區：

(一)住宅區計畫面積為一．二四八二公頃。

(二)本住宅區之居住型態，係採混合配置，平均居住密度為每公頃三六〇人，鄰里內之住宅型態因基地建築彈性甚大可為獨院式、雙併式、連棟式或高層公寓四種，各類型住宅可混合配設於鄰里內。

圖五 - 三．一 細部計畫區土地使用分區計畫示意圖

表五 - 三．一 細部計畫區土地使用分區計畫面積統計表

第四節：公共設施計畫

都市計畫法第四十三條規定：公共設施用地應就人口、土地使用、交通等現況及未來發展趨勢，決定其項目、位置與面積，以增進市民之便利及確保良好之都市生活環境。因此，公共設施用地之規劃與開發應以促使都市發展目標實現為規劃精神，本細部計畫之公共設施項目有：

- 一、停車場：計一處，為本次細部計畫新設，面積計○．○六五八公頃。此次停車場區位劃設係選擇細部計畫範圍適中區位，擬藉區內道路系統之配合，提供區內道路系統之配合，提供給附近鄰里居民停車之需求。

圖五 - 四．一 細部計畫地區公共設施用地分布圖

第五節：道路系統計畫

都市中每天各類活動，均有賴交通系統之運輸，交通為一都市之命脈，它不只連繫人與人、物與物等間的交通流暢，有可促進一地區之繁榮進步，因此，合理健全之交通系統的建立對一都市發展的影響是相當大的，有關規劃地區道路交通系統之擬定，係以配合全鄉的主要道路系統，並因應住宅與公共設施、分步狀況等因素產生之交通量為考慮基點，來推定交通分布，而規劃各使用分區內之交通系統時，除需顧及其規則及統一性外，並儘量避免主要幹道與出入道路交叉情形之產生。

本細部計畫區內之道路系統除主要計畫劃設者外，針對實際需要新規劃一條八米計畫囊底道路供區內居民出入之用，連同原主要計畫四公尺步道，面積○．一一九四公頃。

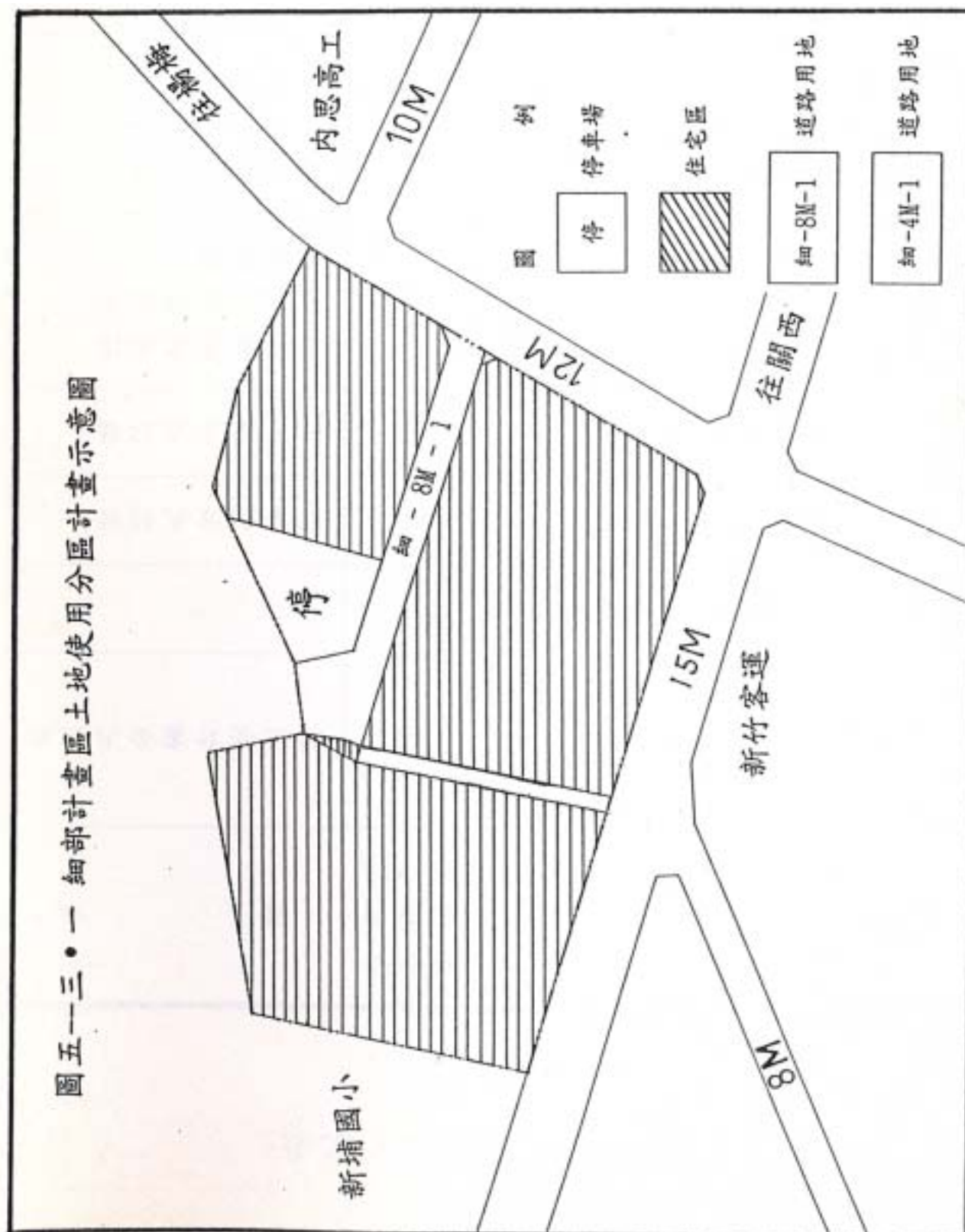
圖五 - 五．一 細部計畫道路系統示意圖

表五 - 五．一 細部計畫公共設施面積統計表

第六節：土地使用分區管制計畫

土地使用分區管制計畫是實施都市計畫、管制人口與個類活動之分布與強度的主要工具。在被管制的地區內，任何開發都要依土地使用管制之規定辦理，以

圖五--三•一 細部計畫區土地使用分區計畫示意圖

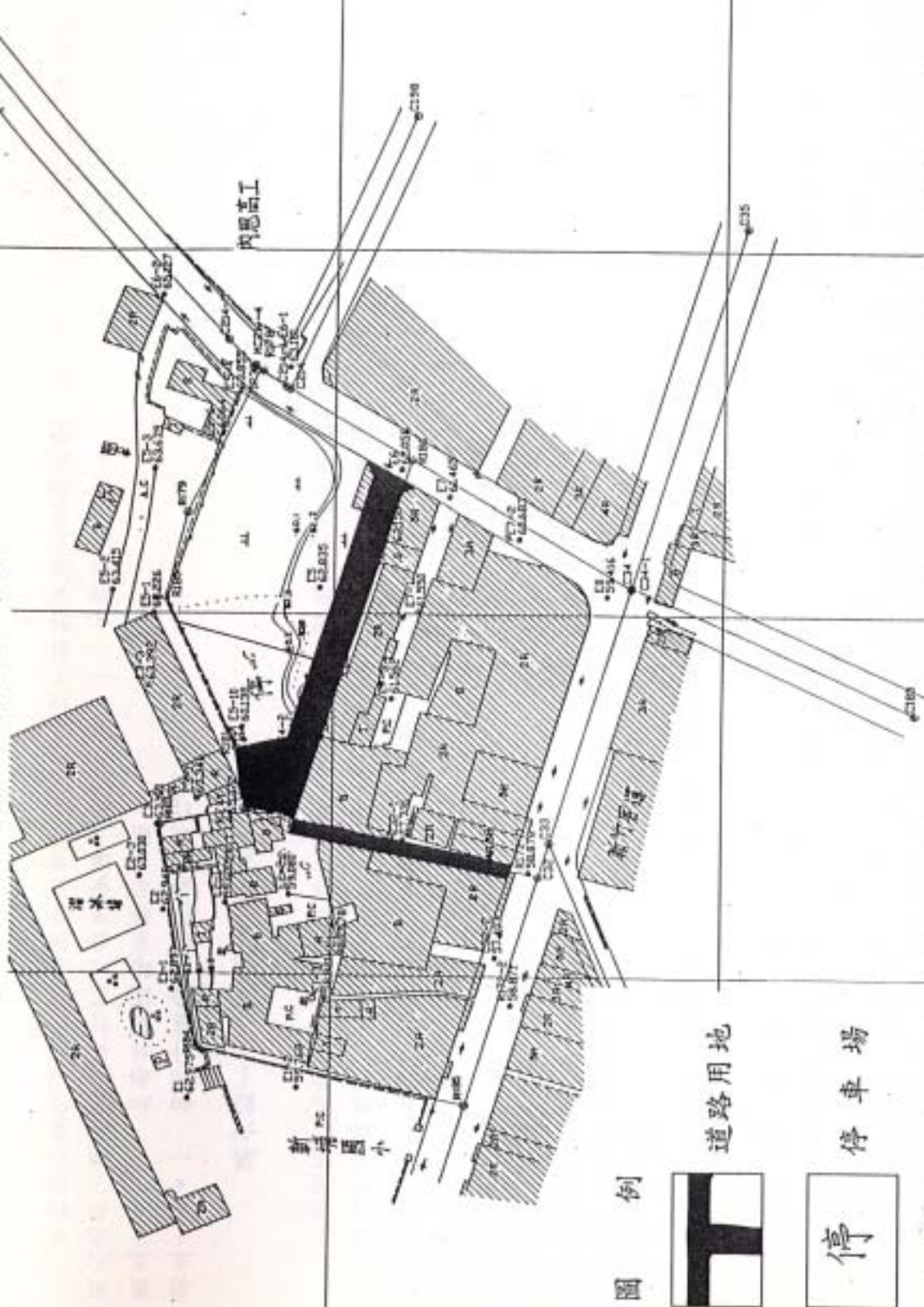


表五 - 三 . 一 擬定細部計畫面積分配表

	項 目	面積(公頃)	佔細部計畫範圍面積百分比	備 註
原 主 要 計 畫	道路(4M)	0.0231	1.61	原主要計畫公共設施
	小 計	0.0231		
擬 定 細 部 計 畫	住宅區	0.2507	17.48	以重劃方式開發
	住宅區	0.9981	69.60	以一般方式開發
	停車場	0.0658	4.59	以重劃方式取得用地， 公所配合工程建設。
	道路(8M)	0.0963	6.72	以重劃方式開發
	小 計	1.4109		
合 計		1.4340	100.00	

面積應以實地測量地籍分割為準。

圖五--四•一 細部計畫地區公共設施用地分布圖



使各種活動發展之結果達到原先規劃時所預期之土地使用型態。其優點在可以使土地適當的配置以供各種發展之需，公共設施能充份有效的利用，都市能健全的發展。本細部計畫土地使用分區管制要點訂定如后：

新埔都市計畫住宅區（原兒童遊樂場附近地區）細部計畫土地使用分區管制要點

一、本要點依據都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。

二、住宅區以建築住宅為主，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得超過百分之一八〇。

三、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：

(一)基地有一面臨接寬度在八公尺以上道路，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)基地面積在住宅區為一五〇〇平方公尺以上者。

依前項規定所增加之樓地面積（ $F \cdot A$ ）按下列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

$$F \cdot A = S * I$$

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）

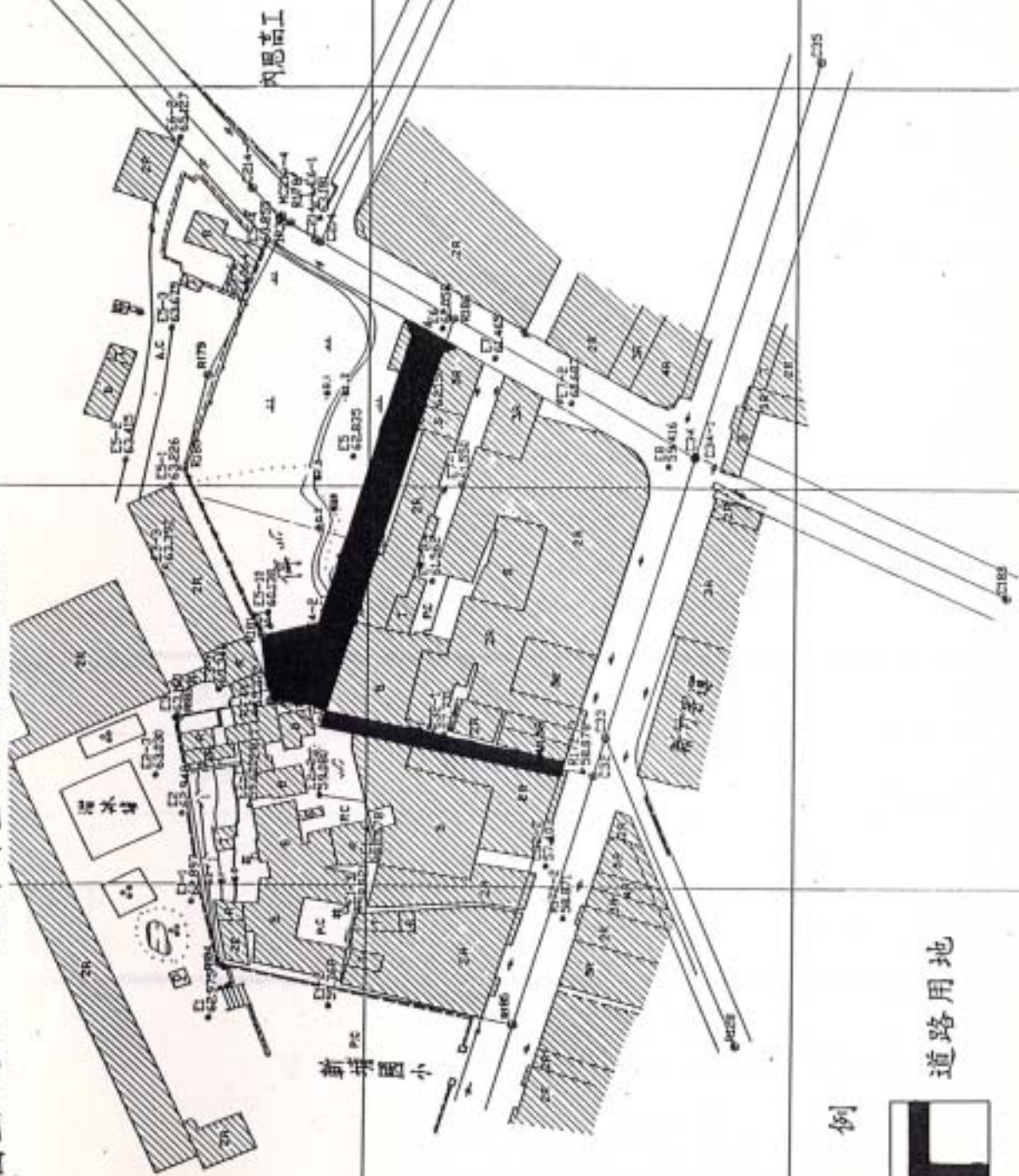
I：鼓勵系數，依下列規定計算：

$$1. \text{住宅區：} I = 2.04 \sqrt{S/A} - 1.0$$

四、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或改披人工草皮。

五、本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。

圖五--五•一 細部計畫道路系統示意圖



表五 - 五 . 一 細部計畫公共設施面積統計表

項 目	編 號	面積(公頃)	備 註
停車場	停(一)	0.0658	細部計畫新設
道路	細 - 8 M - 1	0.0963	細部計畫新設

第六章：執行計畫

第一節：開放方式

本細部計畫區之開發方式依循主要計畫精神及地區特性如下：

- 一、一般開發地區：即原主要計畫已規劃完成地區，區內可供建築用地可由私人依計畫及有關法令管制規定自行申請開發使用，公共設施用地（四公尺人行步道）則由政府於主要計畫編列預算予以征收開闢。
- 二、整體開發地區：即依主要計畫第一期公共設施保留地專案通盤檢討結果原兒童遊樂場附帶條件變更地區，其附帶條件為：「另行擬定細部計畫並劃設停車場及道路等公共設施用地，其劃設比例包括工程費及重劃作業費應不超過平均地權條例第六十條之規定，並以重劃或無償提供等方式開發。」因此，為符合該地區土地所有權人之公平負擔原則，與不增加政府機關之財政負擔下能無償取得公共設施之目的，並考慮本地區之未來發展與開發難易，予以劃定適當範圍，建議以土地所有權人自辦市地重劃方式開發。

圖六 - 一 . 一 建議自辦市地重劃方式開發地區範圍圖

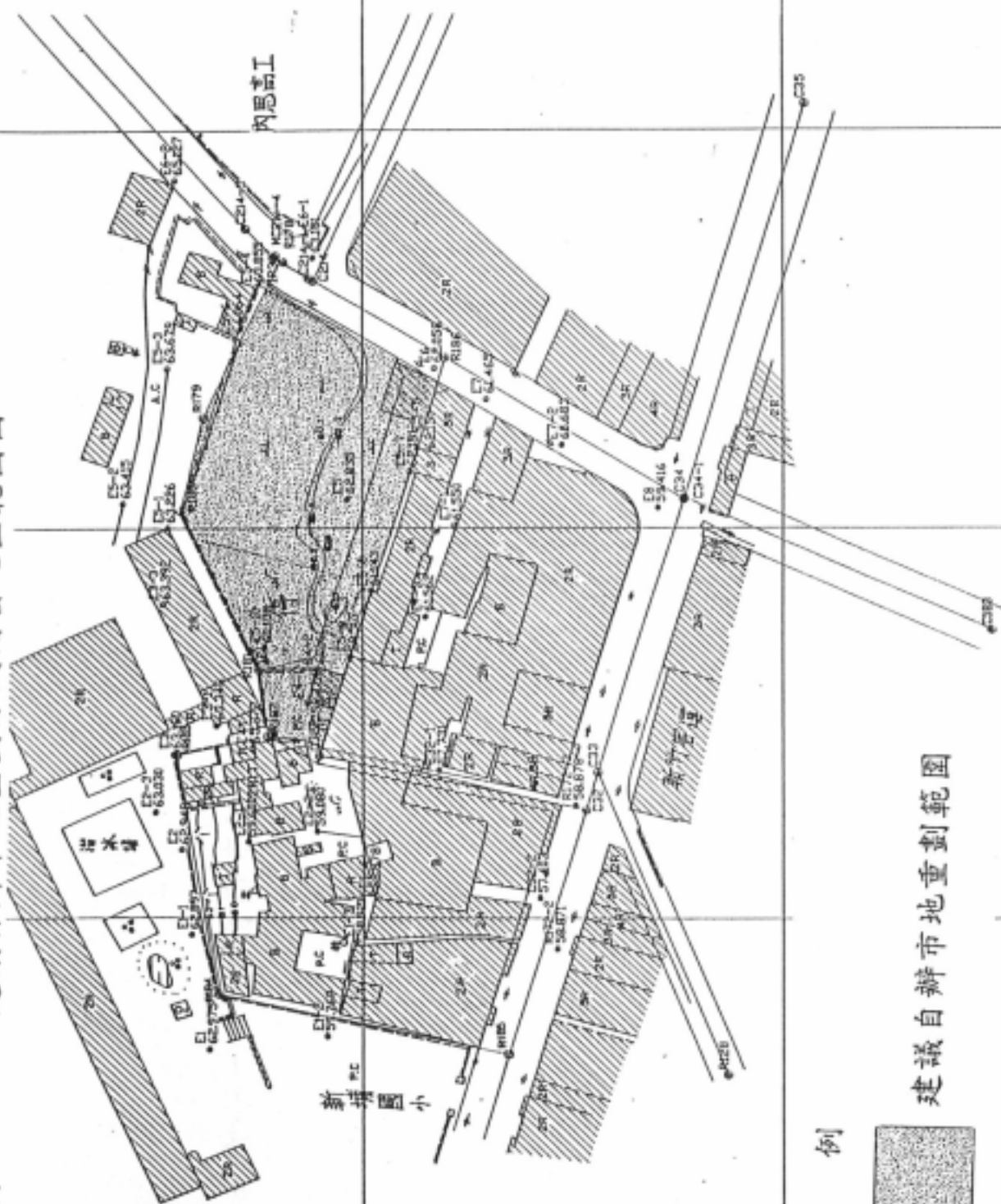
表六 - 一 . 一 自辦市地重劃區公共設施用地面積負擔計算表

表六 - 一 . 一 自辦市地重劃區公共設施用地面積負擔計算表

面積單位：公頃

重劃面積	住宅區	公共設施用地			公共設施用地 面積負擔比(%)
		道路	停車場	小計	
0.4128	0.2507	0.0963	0.0658	0.1621	39.27

圖六---一 建議自辦市地重劃方式開發地區範圍圖



第二節：財務計畫

財務為庶政之母，政府的各項設施是否能順利執行，全賴是否具有健全的財政以支應而定，都市建設更離不開財務計畫，尤其都市計畫理想與目標的實現，都有賴財源之充份配合，故周詳而切實際的財務計畫，乃為細部計畫所應具備。

本地區之開發方式由於部份地區需以市地重劃方式開發，因此，本地區之財務計畫可分為政府開發和私人開發兩部份。市地重劃開發地區之公共設施用地由土地所有權人無償提供，其中道路部份由重劃區開發並列入共同負擔項目，停車場用地工程部份則由公所編列預算配合開發之。一般開發地區則由公所配合開發計畫於主要計畫編列預算征收用地並開發之。

詳表六 - 二 . 一 事業及財務計畫表

表六 - 二 . 一 擬定新埔都市計畫住宅區（原兒童遊樂場附近地區）細部計

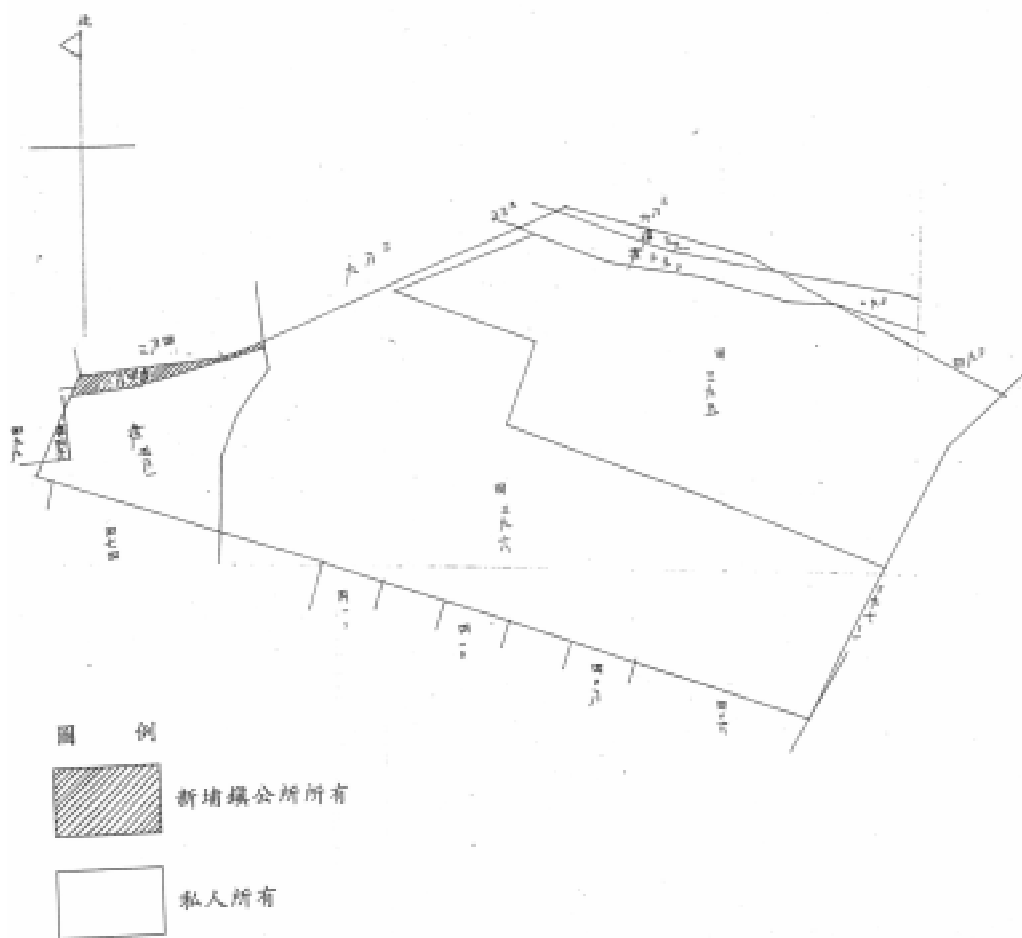
畫事業及財務計畫表

公共設施種類		停 車 場	道路(細 - 8M - 1)	合 計
面積(M×M)		658	963	1621
土地取得方式	征 購			
	市 地 重 劃	●	●	
	無 償 捐 贈			
	獎 勵 投 資			
開闢經費(萬元)	土地征購費及地上補償費	198	289	487
	整 地 費			
	工 程 費	99	144	243
	合 計	297	433	730
主 辦 單 位		重劃會鎮公所	重劃會	
預定完成期限 (會計年度)	徵購勘測設計	83	83	
	施 工	83	83	
經 費 來 源		鎮公所編列重劃區共同負擔	重劃區共同負擔	

註：本表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。

附圖

建議白坭市地重劃地區土地所有權狀況示意圖



申請人

地籍圖冊本	比例尺	查核員
中華民國	29年11月	新埔鎮北地政事務所
本圖係根據原正圖繪製，僅供參考，如有重劃及分區，請以地籍正圖為準，以登記簿為準。		
土地座落	新埔鎮	小段
圖繪員	區長	區長
本會經開分會會議，通過 核辦人員 區長 區長		

79.3.12.000