

變更新埔都市計畫(部分住宅區、商業
 區、道路用地為市場用地，部分道路
 用地、人行步道用地、住宅區為廣場
 用地兼供道路使用)(配合客家文化生
 活環境營造計畫)案

變更機關：新竹縣政府
 中華民國十七年一月

變更新埔都市計畫(部分住宅區、商業區、道路用地為市場用地，部分道路用地、人行步道用地、住宅區為廣場用地兼供道路使用)(配合客家文化生活環境營造計畫)案

變更機關：新竹縣政府
中華民國一〇七年一月

新竹縣變更都市計畫審核摘要表

項	目	說	明
都市計畫名稱	變更新埔都市計畫(部分住宅區、商業區、道路用地為市場用地，部分道路用地、人行步道用地、住宅區為廣場用地兼供道路使用)(配合客家文化生活環境營造計畫)案		
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項		
變更都市計畫機關	新竹縣政府		
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無		
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽	自民國 105 年 11 月 09 日起 30 天(刊登於民國 105 年 11 月 10 日至 12 日聯合報)。	
	說 明 會	民國 105 年 11 月 30 日於新埔鎮公所。	
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結果	縣 級	新竹縣第 291 次都市計畫委員會會議審議通過。	
	部 級	內政部都市計畫委員會第 908 次會議審議通過。	

【目錄】

壹、緒論	1
貳、現行計畫概要	5
參、變更法令依據	9
肆、相關計畫內容	9
伍、發展現況分析	13
陸、變更理由及內容	31
柒、都市防災計畫	35
捌、實施進度及經費	39
玖、其他應表明事項	39

附件一 逕為變更核准函

附件二 計畫範圍指定建築線情形

【圖目錄】

圖 1	計畫位置示意圖.....	3
圖 2	計畫範圍示意圖.....	4
圖 3	現行新埔都市計畫示意圖.....	8
圖 4	新埔鎮客家傳統生活市集整體規劃構想概念示意圖.....	10
圖 5	新埔都市計畫舊市區及整體開發地區位置示意圖.....	14
圖 6	計畫範圍土地使用現況照片示意圖.....	17
圖 7	本計畫區交通系統現況示意圖.....	18
圖 8	計畫範圍周邊停車空間分布現況示意圖.....	21
圖 9	計畫範圍 200 公尺停車空間分布現況示意圖.....	22
圖 10	車行、人行進出動線及公車站位置示意圖.....	22
圖 11	新埔市場交通管制構想圖.....	23
圖 12	計畫範圍土地權屬示意圖.....	27
圖 13	和平街入口空間規劃構想說明圖.....	29
圖 14	建物改善處理原則說明圖.....	30
圖 15	建物立面改善說明圖.....	30
圖 16	本計畫變更內容示意圖.....	32
圖 17	本計畫變更後計畫內容示意圖.....	33
圖 18	新埔都市計畫防(救)災計畫示意圖.....	36
圖 19	本計畫防(救)災計畫示意圖.....	38

【表目錄】

表 1	新埔都市計畫歷次變更案一覽表.....	5
表 2	現行新埔都市計畫土地使用計畫面積分配表.....	7
表 3	新埔鎮客家傳統生活市集環境營造短、中、長程目標一覽 表	11
表 4	新埔市場營造行動計畫說明表.....	11
表 5	近十年人口成長一覽表.....	13
表 6	新埔都市計畫之住商需求分析表.....	15
表 7	計畫範圍周遭道路現況一覽表.....	19
表 8	計畫區毗鄰道路系統現況尖峰交通量與服務水準分析表.	20
表 9	計畫區周邊停車供需現況分析表.....	21
表 10	計畫範圍土地權屬統計表.....	24
表 11	計畫範圍土地清冊.....	24
表 12	變更內容綜理表.....	31
表 13	變更前後土地使用計畫面積對照表.....	34
表 14	新埔都市計畫區防(救)災避難場所及設施表.....	35
表 15	新埔都市計畫區防(救)災路線層級表.....	35
表 16	實施進度及經費表.....	39

壹、緒論

一、計畫緣起

新埔鎮舊名為「竹塹埔」或「叭哩國」，與新竹、竹東同為新竹地區最早發展城鎮。而新埔都市計畫區為新埔鎮較繁榮之地區，為早期的貨物集散地，區內第一公有零售市場於明治 30 年建立完成，為新埔鎮最古老之市場，至今已有 110 年以上之歷史，保留了傳統客家文化特色，市場內存在客家傳統市集之擺設、傳統貨品以及客家人情味，不論是空間本身或是商品內容、商品來源、商品與地域間的生產關係、市集本身的運作方式與市集時間運作，都與在地客家生活文化有著緊密的結構關係，不僅是客家當地人的歷史記憶，更是客家文化重點保留與文化代表地區。另外，市場周邊充滿許多客家風味的店面成為今日的知名景點，吸引遊客前來，具有不可取代之文化觀光價值。

惟民國 62 年擬定都市計畫時，欠缺現況發展以及客家文化保留之考量，在規劃使用分區時，將今第一公有零售市場所在位置，劃訂為住宅區、商業區及道路用地，因分區使用類別不同，對於市場之管理造成阻礙。

市場為居民生活中不可欠缺之角色，第一公有零售市場更為新埔鎮常民生活文化體現之重要核心，鎮公所積極於民國 104 年「客家委員會客家文化生活環境營造補助計畫」下之新埔鎮客家傳統生活市集環境營造調查研究案，調查市場及其周邊文化資產與聚落空間生活，及民國 105 年「客家委員會客家文化生活環境營造補助計畫」下之第一市場周邊步行環境串聯及空間改善規劃設計工程等，期望營造出兼具歷史文化及特色產業之客家小鎮。

綜合前開，第一公有零售市場係為新埔鎮重點地區，故針對市場範圍所涉及用地，擬依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項（詳附件一）辦理都市計畫逕為變更，以符合分區使用類別，保留傳統既有市場文化。

二、計畫位置及範圍

本計畫位置為新埔第一公有零售市場，往東可沿縣道 118(中正路)至關西接國道 3 號、沿縣道 115(楊新路一段)至楊梅，往西可沿竹 14(義民路一段)或縣道 118(中正路)至竹北接國道 1 號，往南則可沿縣道 115(文德路三段)至芎林、竹東等地，聯外交通尚屬便捷。

本計畫範圍位於新埔都市計畫之住宅區、商業區及道路用地(今中正路 311 巷及中正路 359 巷)，北側鄰近中正路，南側以和平街為界，東側及西側分別鄰近文德路三段及中正路 367 巷，面積 0.2512 公頃，詳圖 1 及圖 2。

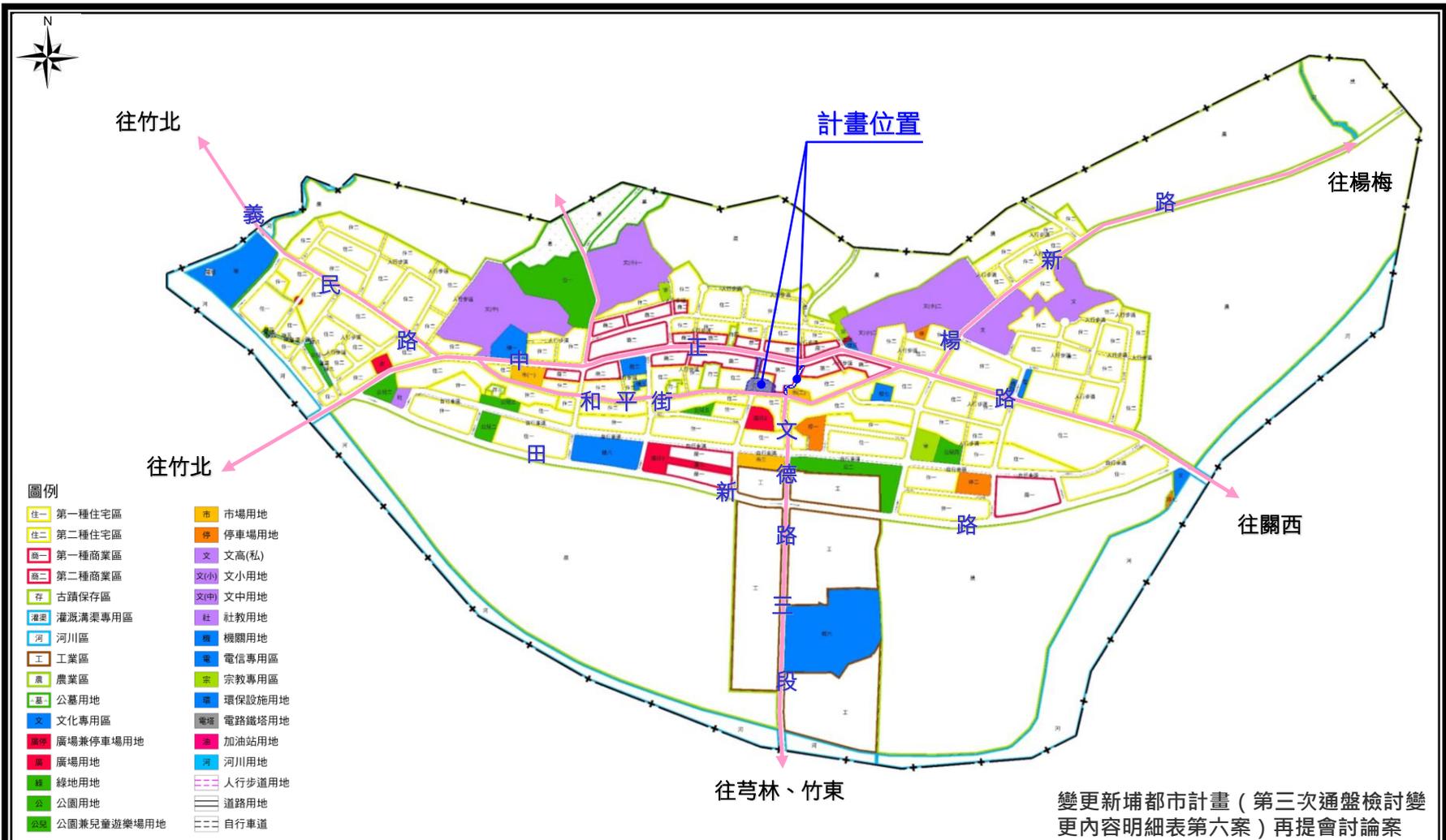


圖1 計畫位置示意圖

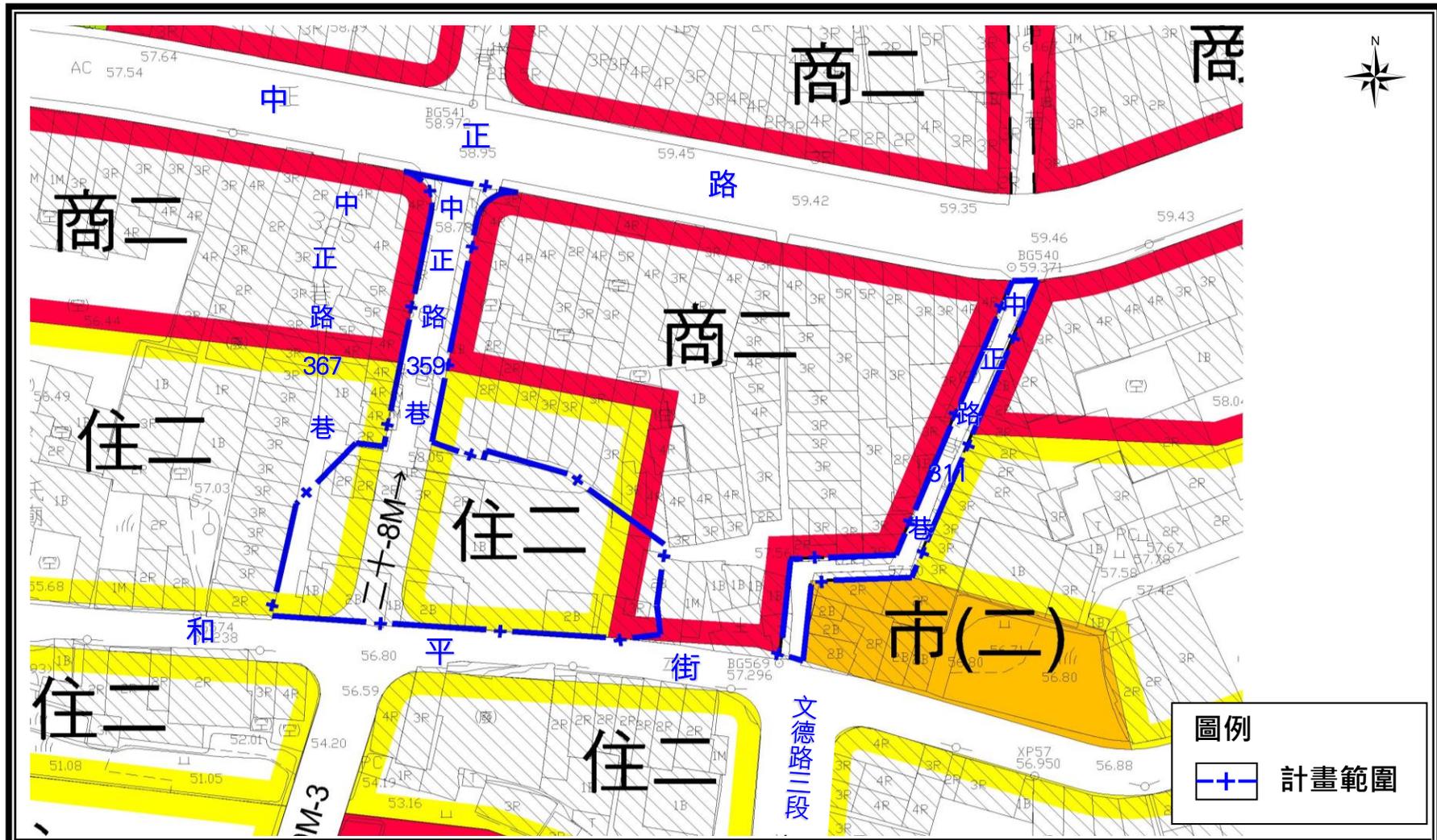


圖2 計畫範圍示意圖

貳、現行計畫概要

一、發布實施經過

新埔都市計畫係於民國 62 年 1 月發布實施，第一次通盤檢討於民國 72 年 10 月發布實施，其後於民國 78 年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討，民國 82 年 6 月發布實施第二次通盤檢討案，並經歷一次個案變更，現行計畫為民國 95 年 3 月及 100 年 1 月發布之第三次通盤檢討，詳見表 1。

表 1 新埔都市計畫歷次變更案一覽表

編號	計畫名稱	內政部核定日期文號	發布實施日期文號
1	擬定新埔都市計畫案	—	62.1.12 府建都字第 94169 號函
2	變更新埔都市計畫（第一次通盤檢討）案	72.9.26 府建四字第 71667 號函	72.10.5 府建都字第 68198 號函
3	變更新埔都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案	78.3.9 府建四字第 145944 號函	78.3.27 府建都字第 33592 號函
4	變更新埔都市計畫（第二次通盤檢討）案	82.5.15 府建四字第 162493 號函	82.6.1 府建都字第 61913 號函
5	變更新埔都市計畫（部分住宅區為機關用地）案	—	86.5.3 府建都字第 458383 號函
6	變更新埔都市計畫（第三次通盤檢討）案	95.3.20 台內中營第 801277 號函	95.3.27 府工都字第 44311 號函
7	變更新埔都市計畫（第三次通盤檢討變更內容明細表第六案）再提會討論案	100.01.03 台內營字第 0990810897 號函	100.01.17 府產城字第 1000011557 號函

資料來源：新竹縣都市計畫網及本計畫整理。

二、現行計畫概述

(一)現行新埔都市計畫概述

1. 計畫範圍、年期及人口

新埔都市計畫位於新埔鎮公所所在地，計畫範圍東至霄裡溪，南面與西面止於鳳山溪，北臨山坡地。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。都市發展用地面積約 96.30 公頃。

計畫目標年為民國 110 年。計畫人口為 18,000 人，居住密度每公頃 305 人。

2. 土地使用分區及公共設施計畫

現行新埔都市計畫之土地使用分區及公共設施計畫詳圖 3 及表 2 所示，分述如后：

(1)土地使用分區計畫

現行新埔都市計畫之土地使用分區包括第一種住宅區、第二種住宅區、第一種商業區、第二種商業區、工業區、古蹟保存區、灌溉溝渠專用區、宗教專用區、電信專用區、文化專用區、農業區、河川區、河川區兼供道路使用等，面積合計 211.98 公頃，佔計畫總面積 81.41%。

(2)公共設施計畫

現行新埔都市計畫之公共設施用地包括機關用地、學校用地（包括文小用地、文中用地、文高（私）用地）、市場用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、社教用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、加油站用地、環保設施用地、道路用地、電路鐵塔用地、公墓用地及河川用地等，面積合計 48.42 公頃，佔計畫總面積 18.59%。

(二)本計畫範圍現行都市計畫概述

本計畫區現行都市計畫土地使用分區包括第二種住宅區 0.1373 公頃、第二種商業區 0.0135 公頃、道路用地 0.1004 公頃等，面積合計 0.2512 公頃。

表 2 現行新埔都市計畫土地使用計畫面積分配表

項目		計畫面積 (公頃)	佔都市發展用 地面積 (%)	估計畫總面 積 (%)	
土地 使用 分區	第一種住宅區	12.12	9.94	4.65	
	第二種住宅區	38.40	31.48	14.75	
	第一種商業區	2.21	1.81	0.85	
	第二種商業區	4.73	3.88	1.82	
	工業區	14.75	12.09	5.66	
	古蹟保存區	0.53	0.43	0.20	
	灌溉溝渠專用區	0.10	0.08	0.04	
	宗教專用區	0.61	0.50	0.23	
	電信專用區	0.10	0.08	0.04	
	文化專用區	0.14	0.11	0.05	
	農業區	123.24	—	47.33	
	河川區	15.05	—	5.78	
	河川區兼供道路使用	0.00	0.00	0.00	
	小計	211.98	60.41	81.41	
公共 設施 用地	學校 用地	文小用地	5.43	4.45	2.09
		文中用地	3.13	2.57	1.20
		文高(私)	2.09	1.71	0.80
	機關用地	5.50	4.51	2.11	
	市場用地	0.73	0.60	0.28	
	公園用地	2.79	2.29	1.07	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.27	1.04	0.49	
	綠地用地	0.16	0.13	0.06	
	社教用地	0.14	0.11	0.05	
	廣場用地	0.17	0.14	0.07	
	廣場兼停車場用地	0.66	0.54	0.25	
	停車場用地	0.76	0.62	0.29	
	加油站用地	0.16	0.13	0.06	
	環保設施用地	1.44	1.18	0.55	
	道路用地	21.18	17.36	8.13	
	電路鐵塔用地	0.03	0.02	0.01	
	公墓用地	2.66	2.18	1.02	
	河川用地	0.12	—	0.05	
	小計	48.42	39.59	18.59	
都市發展用地面積		121.99	100.00	—	
都市計畫總面積		260.40	—	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

資料來源：變更新埔都市計畫（第三次通盤檢討變更內容明細表第六案）再提會討論案（民國 100 年 1 月 17 日府產城字第 1000011557 號函發布實施）。

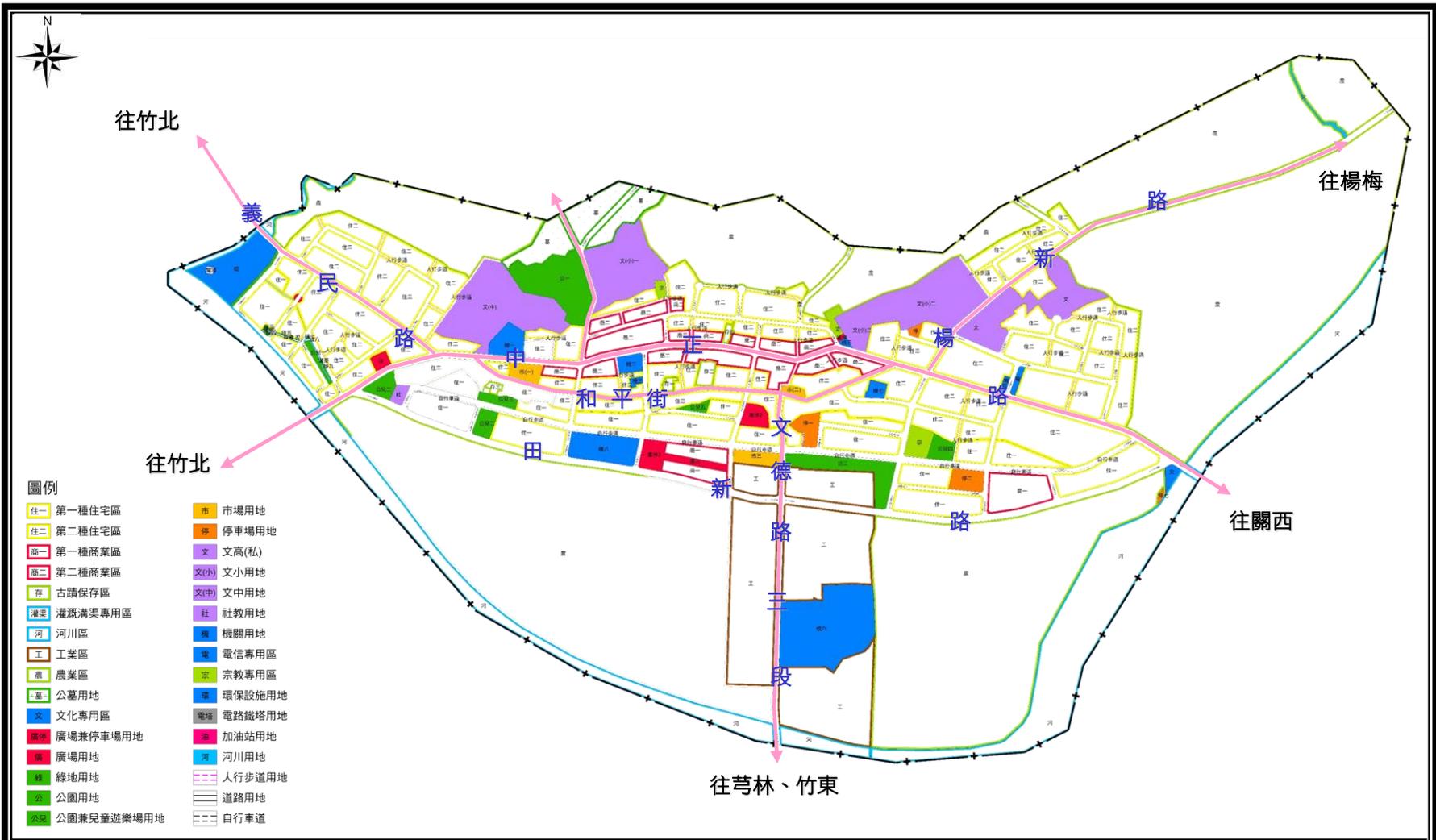


圖3 現行新埔都市計畫示意圖

參、變更法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項(詳附件一)。

肆、相關計畫內容

新埔鎮為臺灣北部著名客家鄉鎮，也是新竹縣客家文化觀光景點具代表性之地區，為發揚新埔客家文化、歷史與觀光發展，新埔鎮公所持續推展「三街六巷九宗祠」相關營造計畫，而新埔第一市場自新埔發展初期即已存在，至今已有百年歷史，且位於新埔各觀光景點交通匯聚之區位，鎮公所為了改善現有傳統市計環境，期望能透過融合客家文化元素及歷史故事，打造具地方文化特色市場，爰向客家委員會研提客家文化生活環境營造補助計畫，主要分為兩階段：

一、「新埔鎮客家傳統生活市集環境營造調查研究案(調查研究類)」。

該計畫以文化資產與聚落生活空間之研究與調查為主軸，透過新埔第一市場中具有客家特色在地老店、攤商及販賣物作深度調查，研提相關產業文化行銷之策略方案，並與民眾以參與式討論方式，共同討論在地生活文化與在地經驗，結合既有宗祠博物館聯營計畫，營造新埔鎮成為兼具歷史文化及特色產業之客家小鎮。

(一)計畫效益

1. 培養當地店家軟實力。
2. 讓在地人認識客家文化及自己生活的珍貴價值。
3. 深度調查具在地客家特色老店並有相關產業行銷之策略方案。
4. 環境實質改善計畫，提供日後計畫執行。
5. 傳統產業引發出新的經營方式。
6. 市場空間再進化計畫，利用綠建築或空間設計的方式改善現有問題。

(二)規劃期間

自民國 104 年 9 月起至 106 年 5 月止。

(三)願景目標及發展方向

以「一市三街六弄九宗祠」為整體發展願景，擬定「客家人情WAY市場；客家廚房」為兩大發展主軸，並將市場及其周邊分為生活市集區及休閒觀光區。

透過新埔市場的「客家人情WAY市集」與「客家廚房」的功能，串聯整合新埔市街的「三街、六巷、九宗祠」，成為一個完整的新埔觀光遊憩系統。



資料來源：新埔鎮客家傳統生活市集環境營造調查研究計畫(106年5月)。

圖 4 新埔鎮客家傳統生活市集整體規劃構想概念示意圖

整體推動目標上，按照近、中、長程分別有不同之目標。近程為環境美化、設施減量為目標，中程以推動本案提出之客家傳統生活市集環境營造為目標，長程目標希望達到永續經營及管理維護。各階段之推動策略詳表 3。

表 3 新埔鎮客家傳統生活市集環境營造短、中、長程目標一覽表

目標	近程目標	中程目標	長程目標
	環境美化、設施減量	客家傳統生活市集環境營造	永續經營及管理維護
推動策略	1. 推動示範商家微整形作為示範。 2. 環境空間改善-空間廢棄物及建築廢棄物清除。	1. 啟動都市計畫變更客家傳統生活市集實質空間改善。 2. 透過相關研究計畫持續發掘新埔文化價值以豐厚營造之內涵。	1. 透過市場自治組織來營運管理。 2. 輔導以培養在地組織，持續進行市場及周邊聚落生活空間營造及維護。

資料來源：新埔鎮客家傳統生活市集環境營造調查研究計畫(106年5月)。

(四)後續執行內容

後續執行計畫包括基礎改善行動計畫、環境優化行動計畫、新埔市場產業輔導計畫及新埔市場整體行銷計畫，詳表 4。

表 4 新埔市場營造行動計畫說明表

計畫名稱	類別	說明
計畫 1： 基礎改善行動計畫	規劃設計	鋪面及汙排水改善、通風設備改善、照明及電力管線整合。
	工程	客家傳統生活市集基礎改善工程。
計畫 2： 環境優化行動計畫	規劃設計	市集入口意象營造、市場及周邊建築改善、活動採光雨棚設置。
	工程	新埔市場環境優化工程。
計畫 3-1： 新埔市場產業輔導計畫	駐地工作站	第一期：特色餐飲開發輔導、伴手禮開發、傳統老店老攤升級與認證。
		第二期：加強輔導以培養在地組織，持續進行市場及周邊聚落生活空間營造及維護。
計畫 3-2： 新埔市場整體行銷計畫	駐地工作站	在市場空間改善規劃設計完成後辦理人才培育與市場調查、套裝遊程規劃、相關推廣活動。

資料來源：新埔鎮客家傳統生活市集環境營造調查研究計畫(106年5月)。

二、「新竹縣新埔鎮第一市場周邊步行環境串聯及空間改善規劃設計暨工程案(規劃設計暨工程類)」。

為承續「新埔鎮客家傳統生活市集環境營造調查研究案(調查研究類)」之研究成果，並改善新埔第一市場地下排溝及環境衛生問題，新埔鎮公所計畫於民國 105 年起辦理「新竹縣新埔鎮第一市場周邊步行環境串聯及空間改善規劃設計暨工程案(規劃設計暨工程類)」，期望透過市場環境改善，注入客家文化園素及歷史故事，並加強各項公共設施保持良好的機能與環境，提供民眾保留記憶及外來遊客的觀光導覽功能。

(一)計畫目標

1. 建立整體觀光意象，並擬定導覽指標及設施之設計準則。
2. 依據攤商需求，改善市場基礎設施與環境，提升市場環境品質。
3. 考量新埔市街整體資源，規劃生活動線以及觀光參訪動線，將市場與其他文化資源整合串連。
4. 結合暨有宗祠博物館聯營計畫構想，以全面營造新埔鎮成為兼具歷史文化及特色產業之客家小鎮。

(二)實施策略

1. 調查測量與初擬空間需求分析與評估作業

基地空間測量，並落實相關法規檢討，並建立電子檔，周邊環境使用現況等，確認各項設施落實後之實用性及需求性等。

2. 整體規劃設計

- (1) 空間規劃設計工作
- (2) 空間改造設計報告書
- (3) 優先執行示範區域內規劃設計

3. 細部設計工作

- (1) 計畫研擬細部設計草案
- (2) 計畫各項設施之細部設計
- (3) 編列細部設計時材料規範與預算編列
- (4) 確立後續維護管理機制的執行

4. 說明會辦理

- (1) 說明設計內涵及構想至少 1-2 場

(2)配合管理機關及社區意見進行設計修正

5. 工程階段

(1)工程發包

(2)工程施作

(3)工程竣工

(三)規劃期間

自民國 105 年 3 月起至 105 年 7 月止。

(四)工程期間

自都市計畫發布實施後約 4 個月內完成。

伍、發展現況分析

一、現況人口及成長

新竹縣近十年人口數呈現正成長，至 105 年底已達 547,481 人，平均成長率為 1.11%，新埔鎮近十年人口數呈現負成長，105 年底約 33,737 人，平均成長率為-0.75%，新埔都市計畫近十年人口數亦呈現負成長，105 年底約 9,205 人，平均成長率為-0.98%。

表 5 近十年人口成長一覽表

民國	新竹縣		新埔鎮		新埔都市計畫		
	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率	人口數(人)	占新埔鎮比例	成長率
96 年	495,821	-	36,102	-	10,061	27.87%	-
97 年	503,273	1.50%	36,085	-0.05%	10,112	28.02%	0.51%
98 年	510,882	1.51%	36,012	-0.20%	10,095	28.03%	-0.18%
99 年	513,015	0.42%	35,495	-1.44%	9,903	27.90%	-1.90%
100 年	517,641	0.90%	35,240	-0.72%	9,779	27.75%	-1.26%
101 年	523,993	1.23%	34,960	-0.79%	9,624	27.53%	-1.58%
102 年	530,486	1.24%	34,674	-0.82%	9,490	27.37%	-1.40%
103 年	537,630	1.35%	34,427	-0.71%	9,345	27.15%	-1.52%
104 年	542,042	0.82%	34,111	-0.92%	9,292	27.24%	-0.57%
105 年	547,481	1.00%	33,737	-1.10%	9,205	27.29%	-0.94%
平均	-	1.11%	-	-0.75%	-	-	-0.98%

資料來源：新埔鎮戶政事務所。

二、土地使用供需分析

(一)舊市區(係指田新區段徵收區以北地區)住宅區及商業區發展現況

舊市區現況第二種住宅區計畫面積為 38.40 公頃，使用面積為 36.42 公頃，使用率約 94.83%，第二種商業區計畫面積為 4.73 公頃，使用面積為 4.73 公頃，使用率 100.00%。

(二)整體開發地區(係指田新區段徵收地區)開闢情形

新埔都市計畫整體開發地區面積計 26.41 公頃。整體開發地區於民國 99 年「變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討變更內容明細表第六案)再提會討論案」發布實施在案，並於民國 100 年完成細部計畫。此整體開發地區係以區段徵收方式開發，已於 103 年 5 月完成配地，105 年 7 月工程驗收完成。

其中第一種住宅區計畫面積 12.12 公頃，使用面積 4.52 公頃，使用率 37.28%，第一種商業區計畫面積 2.21 公頃，使用面積 1.16 公頃，使用率 52.57%。

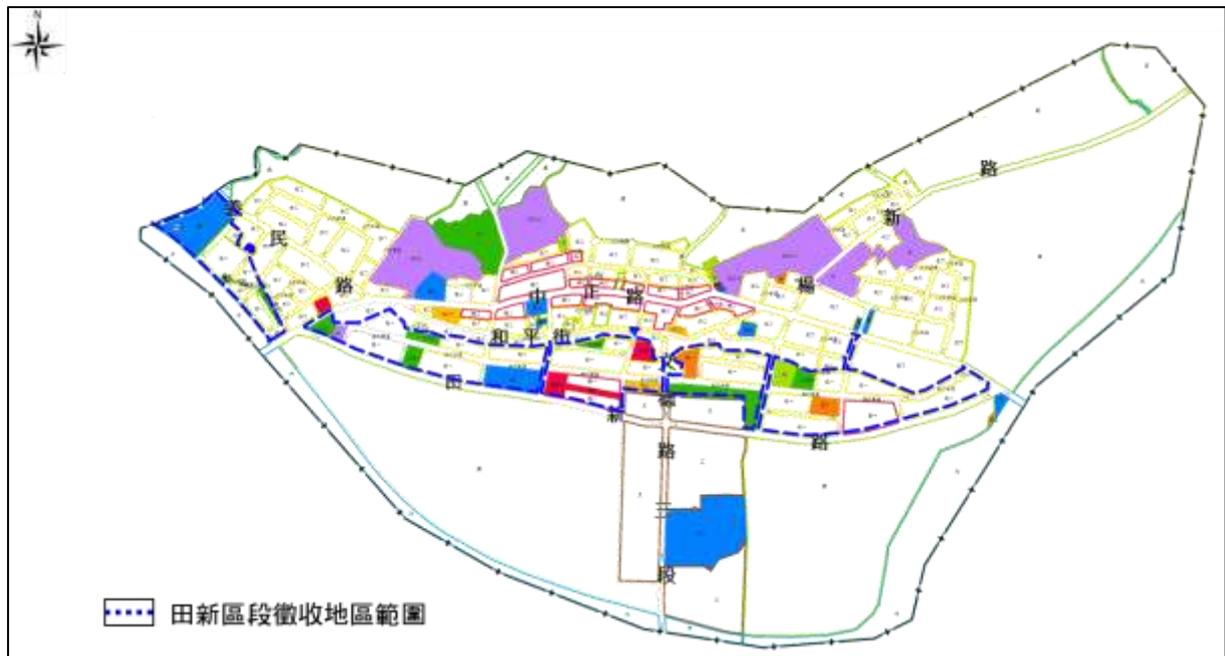


圖 5 新埔都市計畫舊市區及整體開發地區位置示意圖

(三)住宅區及商業區供需檢討

住宅區部分，依計畫人口 18,000 人，每人享有樓地板面積 50 m²，以第一種住宅區容積率 150%，第二種住宅區容積率 180%推估住宅需求面積 50~60 公頃，現行計畫劃設 50.52 公頃，住宅區面積尚可新增 0~9.48 公頃。

商業區以「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條之規定計算，商業區可劃設面積 8.10~9.76 公頃，現行計畫面積 6.94 公頃，商業區面積尚可新增 1.16~2.82 公頃。

表 6 新埔都市計畫之住商需求分析表

項目	分析內容		
105 年底人口現況	新竹縣	547,481(人)	
	新埔鎮	33,737(人)	
新埔都市計畫第三次通盤檢討	新埔都市計畫區 110 年計畫人口	18,000(人)	
	新埔都市計畫區每人享有樓地板面積	50(m ²)	
住宅區需求面積	現行新埔都市計畫住宅區面積		50.52(公頃)
	住宅區容積率		150%~180%
	住宅區可劃設面積	容積率 150%	$18,000 \times 50 \div 150\% = 60$
		容積率 180%	$18,000 \times 50 \div 180\% = 50$
	住宅區可新增面積		0~9.48(公頃)
商業區需求面積(依都市計畫定期通盤檢討實施辦法#31)	現行新埔都市計畫商業區面積		6.94(公頃)
	都市發展用地面積		121.99(公頃)
	3 萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準	新埔都市計畫區	$18,000 \div 1,000 \times 0.45 = 8.10$ (公頃)
		可新增面積	8.10-6.94=1.16(公頃)
	農村集居中心商業區總面積占都市發展用地面積比例不得超過 8%	新埔都市計畫區	$121.99 \times 8\% = 9.76$ (公頃)
		可新增面積	9.76-6.94=2.82(公頃)

資料來源：本計畫整理。

三、新埔都市計畫都市整體發展構想

新埔都市計畫刻正辦理第四次通盤檢討及都市計畫圖重製作業，短期發展構想係配合客家傳統生活市集環境營造，以「一市三街六弄九宗祠」為願景，規劃新埔市場及其周邊環境成為完整觀光遊憩系統，另一短期發展構想為新埔鎮公所新建行政大樓之落成並規劃新埔遊客服務中心；長期發展構想部分將納入刻正辦理之第四次通盤檢討整體規劃。

四、變更範圍土地使用現況

本計畫範圍內現況已開闢作為第一公有零售市場及道路用地使用，市場入口位於中正路上，中正路 359 巷及中正路 367 巷兩側皆為商業使用，中正路 311 巷兩側則為住宅及商業混合使用，從入口處沿中正路 359 巷及中正路 367 巷有設置人行步道鋪面，市場南側鄰和平街則為市場背面，供裝卸貨物使用，詳圖 6。

五、交通運輸系統現況

(一)聯外交通

新埔都市計畫區交通系統主要係由南北向之縣道 115 及東西向之縣道 118 為主要聯外道路，縣道 115 經由楊梅經新埔後通往芎林、竹東地區；縣道 118 往東可通往關西接國道 3 號、往西可到達竹北地區接國道 1 號。本計畫區位於和平街，為東向之單行道，可接縣道 118，往南可接縣道 115，交通尚屬便利，詳圖 7。

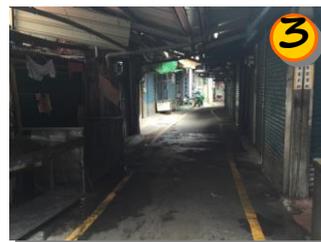
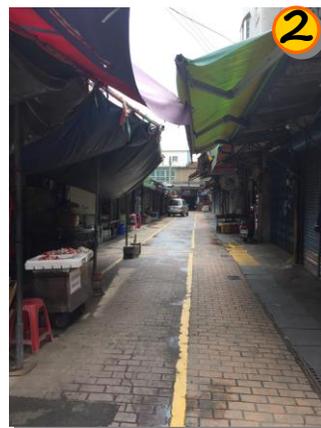


圖6 計畫範圍土地使用現況照片示意圖

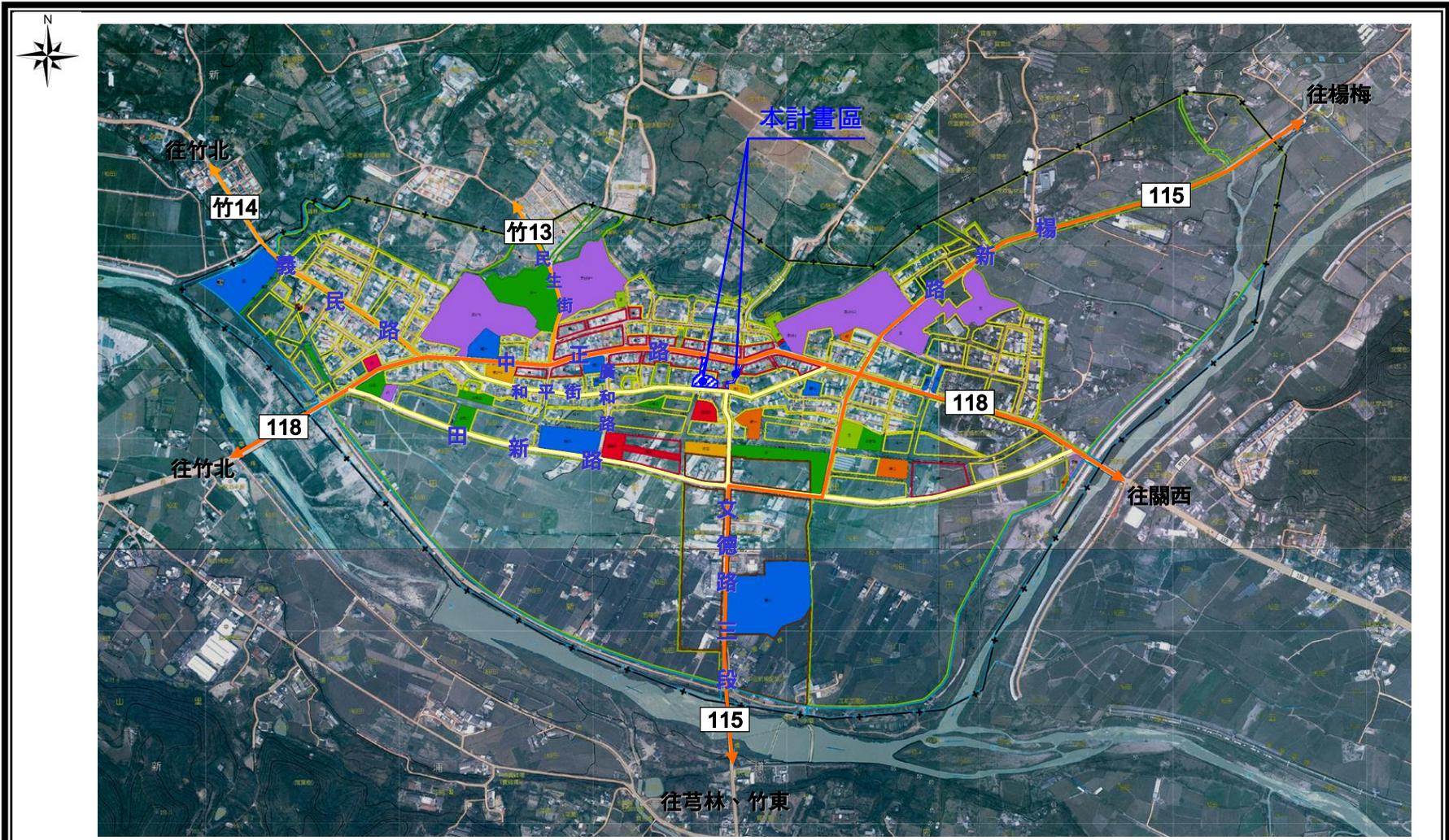


圖7 本計畫區交通系統現況示意圖

(二)道路系統現況

計畫區相關道路幾何條件現況如表 7 所示。

表 7 計畫範圍周遭道路現況一覽表

等級	道路名稱	路寬	車道數	分隔型式	快車道寬
縣道	115 線	12 公尺	2	無/中央標線	3.5 公尺
	118 線	15~20 公尺	4	中央分隔/中央標線	3.5 公尺
—	和平街	8 公尺	1	無	—

資料來源：新埔鎮公所全球資訊網。

1. 縣道

(1) 縣道 115 號

北起市道 112 號桃園市觀音區觀音國小前，向南經台 15 線、台 66 線、新屋區市道 114、楊梅區台 31 線、台 1 線、縣道 118 號、縣道 123 號、縣道 120 號至芎林鄉新中正大橋進入台 68 線芎林交流道，全長共計約 37.535 公里；為新埔地區重要南北向的運輸通路之一，路寬約 12 公尺，標線分隔，雙向 2 線快車道。其通過新埔鎮是為楊新路一段及文德路三段。

(2) 縣道 118 號

西起台 15 線新庄崙附近，向東經竹北、國 1、高鐵、縣 115、國 3，與關西交流道相交，續往東進入桃園縣境至羅浮與台 7 相接，全長共計約 59.984 公里；為新埔地區重要東西向的運輸通路之一，路寬約 15~20 公尺，中央分隔或標線分隔，雙向 4 線快車道。其通過新埔鎮是為中正路，中正路自廣和路至和平街現況路段服務水準除晨峰西向為 C 級外，其餘均達 B 級以上。

2. 主要道路

和平街為本計畫區出入之主要道路，西起縣道 118(中正路)新埔國民中學，經本計畫區後東至縣道 118(中正路)新埔國民小學附近，係為西往東之單行道，全長共計約 1 公里，和平街自廣和路至文德路現況路段服務水準皆在 A 級以上。

表 8 計畫區毗鄰道路系統現況尖峰交通量與服務水準分析表

道路	路段	方向	容量 (PCU)	晨峰時段			昏峰時段		
				流量 (PCU)	V/C	服務 水準	流量 (PCU)	V/C	服務 水準
中正路	廣和路- 和平街	東向	800	412	0.52	B	425	0.53	B
		西向	800	592	0.74	C	406	0.51	B
和平街	廣和路- 文德路	東向	800	150	0.19	A	181	0.23	A

資料來源：本計畫調查整理(106年4月)。

(三)大眾運輸系統

新竹客運是新埔鎮內主要大眾運輸工具，本計畫區北側之中正路及南側和平街為公車主要行經路線，中正路之公車站為「市場前站」(西行)，距離本計畫區約 50 公尺，和平街之公車站為「第一市場站」(東行)，距離本計畫區約 80 公尺，詳圖 10。

西行可藉由「5618」、「5619」、「5620」及「5621」線到達新竹火車站，東行可藉由「5632」線到達芎林、「5643」線到達湖口等地。

(四)停車現況分析

新埔都市計畫區內停車現況以路邊停車為主，前往本計畫區之居民多以機車作為交通工具，大多停放於周邊巷道或是中正路市場口及和平街路邊，造成交通衝擊。本計畫區周邊劃設足夠之停車空間，分為路邊停車場及路外停車場，如后說明：

1. 路邊停車場

路邊停車場係指以道路部分路面劃設，供公眾停放車輛之場所。本計畫區周邊中正路兩側有劃設收費停車格，供公眾停放車輛使用。

2. 路外停車場

路外停車場係指在道路之路面外，以平面式、立體式、機械式或塔臺式等所設，供停放車輛之場所。新埔都市計畫區內有公有停車場 8 處，私有停車場 1 處。

公有停車場包括新埔鎮公所周邊停車場、和平街停車場(2 處)、新埔國小假日停車場、第一公有零售市場南側廣停 2、廣停 3、停一、停二；私有停車場則位於成功街東段停車場。



圖 8 計畫範圍周邊停車空間分布現況示意圖

表 9 計畫區周邊停車供需現況分析表

項目	汽車			機車		
	停車格數 (席)	停車數量 (輛)	需供比	停車格數 (席)	停車數量 (輛)	需供比
路邊停車格	66	49	0.74	300	297	0.99
路外停車場	219	122	0.56	228	7	0.03

- 註：1. 考量市場旅次之特性，路邊停車供需以毗鄰計畫區之中正路由廣和路至和平街路段為調查分析標的，停車數量包含停放於停車格內、非停放於停車格內但停放位置為不禁止停車路段以及違規停車之停車總量。
2. 路外停車場供需以距計畫區 500 公尺內為調查分析標的，停車格數與停車數量為各停車場之加總總量。

(五) 鄰近停車場相對位置及進出動線分析

以本計畫區為中心，距離 200 公尺處包含廣停 2 及停 1，共 2 處停車場，詳圖 9。廣停 2、停 1 共可提供約 113 個汽車停車位，183 個機車停車位。於廣停 2 步行約 1 分鐘，停 1 步行約 3 分鐘可達基地範圍。汽車多經由市場周邊 8~16 米計畫道路通行，詳圖 10。



圖 9 計畫範圍 200 公尺停車空間分布現況示意圖



圖 10 車行、人行進出動線及公車站位置示意圖

(六)交通衝擊影響說明

本計畫變更內容係依據變更範圍內既有之土地使用型態，配合變更為符合現況實際使用之相應土地使用分區，而非配合新開發行為所為之土地使用分區變更，故未有因新增開發而衍生之交通需求。

考量本計畫區無引入新開發行為且周邊亦無其他大型開發之情境下，長期交通量及停車需求持平發展，分析目標年 107 年毗鄰計畫區之中正路與和平街仍可維持 A~C 級之正常行車水準，且計畫區周邊停車位供給應尚可滿足地區停車需求。

另中正路 359 巷及 311 巷現為計畫道路及人行步道用地，本計畫變更道路用地為廣場用地兼供道路使用，變更後仍維持道路功能，本區道路系統無改變情況下，應不影響交通進出功能。

(七)交通管制構想

新埔第一零售市場每日主要營業時間為上午 6 時至中午 12 時，於上午 7 時至 9 時為交通量高峰時間，依據前開停車供需分析目前停車空間足敷使用，惟考量環境改善後將帶來一定人潮，建議於特定節慶日、假日或市場活動舉辦期間上午 8 點至 12 點實施交通管制，管制內容如下：

1. 和平街(廣和路至文德街路段)進行管制，限定機車、公車、服務車輛進入。
2. 一般汽車引導至南側 8M 或 16M(福德街)計畫道路，且標示廣停 2 用地及停 1 用地停車場位置。
3. 管制路段內，開放和平街一側區域作為機車臨時停車區，方便民眾採買。



資料來源：新埔鎮客家傳統生活市集環境營造調查研究計畫(106年5月)，本計畫轉繪。

圖 11 新埔市場交通管制構想圖

六、土地權屬

本計畫範圍所涉及地段包括和平段 84 地號以及集義段 779 地號等 46 筆土地，面積共 0.2512 公頃。其中公有土地面積共 0.2429 公頃，佔總面積 96.70%；私有土地面積共 0.0083 公頃，佔總面積 3.30%，詳表 10、表 11。

表 10 計畫範圍土地權屬統計表

土地所有權人(管理機關)		面積(公頃)	百分比(%)
公有土地	新竹縣新埔鎮公所 (新竹縣新埔鎮公所)	0.1772	70.56
	中華民國(新竹縣新埔鎮公所)	0.0330	13.15
	中華民國(財政部國有財產署)	0.0296	11.77
	新竹縣(新竹縣政府)	0.0031	1.23
	小計	0.2429	96.70
私有土地		0.0083	3.30
合計		0.2512	100.00

資料來源：本計畫整理。

表 11 計畫範圍土地清冊

項次	縣市	鄉鎮市	地段	地號	土地所有權人 (管理機關)	謄本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)
1	新竹縣	新埔鎮	和平段	10-1	中華民國 (財政部國有財產署)	28.32	13.62
2	新竹縣	新埔鎮	和平段	10-2	中華民國 (財政部國有財產署)	64.43	64.43
3	新竹縣	新埔鎮	和平段	11	私有	5.62	5.62
4	新竹縣	新埔鎮	和平段	12	私有	11.27	11.27
5	新竹縣	新埔鎮	和平段	24	私有	3.44	3.44
6	新竹縣	新埔鎮	和平段	25-2	中華民國 (財政部國有財產署)	28.65	28.65

項次	縣市	鄉鎮市	地段	地號	土地所有權人 (管理機關)	騰本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)
7	新竹縣	新埔鎮	和平段	27	中華民國 (財政部國有財產署)	62.19	62.19
8	新竹縣	新埔鎮	和平段	84	新竹縣 (新竹縣政府)	19.31	1.82
9	新竹縣	新埔鎮	和平段	85	新竹縣 (新竹縣政府)	13.92	6.1
10	新竹縣	新埔鎮	和平段	88	私有	8.37	8.37
11	新竹縣	新埔鎮	和平段	88-1	私有	6.48	6.48
12	新竹縣	新埔鎮	和平段	99	新埔鎮公所 (新埔鎮公所)	49.02	49.02
13	新竹縣	新埔鎮	和平段	100	新埔鎮公所 (新埔鎮公所)	85.74	85.74
14	新竹縣	新埔鎮	和平段	101	新埔鎮公所 (新埔鎮公所)	17.89	17.89
15	新竹縣	新埔鎮	和平段	102	新埔鎮公所 (新埔鎮公所)	237.1	237.1
16	新竹縣	新埔鎮	和平段	103	新埔鎮公所 (新埔鎮公所)	423.04	423.04
17	新竹縣	新埔鎮	和平段	104	新埔鎮公所 (新埔鎮公所)	34.58	34.58
18	新竹縣	新埔鎮	和平段	105	新埔鎮公所 (新埔鎮公所)	44.61	44.35
19	新竹縣	新埔鎮	和平段	106	新埔鎮公所 (新埔鎮公所)	47.88	47.87
20	新竹縣	新埔鎮	和平段	107	新埔鎮公所 (新埔鎮公所)	39.31	39.31
21	新竹縣	新埔鎮	和平段	108	新埔鎮公所 (新埔鎮公所)	68.8	68.8
22	新竹縣	新埔鎮	和平段	109	新埔鎮公所 (新埔鎮公所)	142.83	142.83
23	新竹縣	新埔鎮	和平段	113	新埔鎮公所 (新埔鎮公所)	21.92	0.05
24	新竹縣	新埔鎮	和平段	114	新埔鎮公所 (新埔鎮公所)	56.82	23.9
25	新竹縣	新埔鎮	和平段	115	新埔鎮公所 (新埔鎮公所)	104.39	67.83
26	新竹縣	新埔鎮	和平段	116	新埔鎮公所 (新埔鎮公所)	45.41	7.13
27	新竹縣	新埔鎮	和平段	117	新埔鎮公所 (新埔鎮公所)	155.23	154.98
28	新竹縣	新埔鎮	和平段	118	新埔鎮公所	8.18	8.18

項次	縣市	鄉鎮市	地段	地號	土地所有權人 (管理機關)	騰本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)
					(新埔鎮公所)		
29	新竹縣	新埔鎮	和平段	119	新埔鎮公所 (新埔鎮公所)	38.09	38.09
30	新竹縣	新埔鎮	和平段	120	新埔鎮公所 (新埔鎮公所)	83.6	83.6
31	新竹縣	新埔鎮	和平段	121	新埔鎮公所 (新埔鎮公所)	45.72	45.72
32	新竹縣	新埔鎮	和平段	122	新埔鎮公所 (新埔鎮公所)	26.18	26.18
33	新竹縣	新埔鎮	和平段	123	新埔鎮公所 (新埔鎮公所)	58.45	58.45
34	新竹縣	新埔鎮	和平段	124	新埔鎮公所 (新埔鎮公所)	66.89	66.89
35	新竹縣	新埔鎮	和平段	126	中華民國 (新埔鎮公所)	44.72	44.71
36	新竹縣	新埔鎮	和平段	127	中華民國 (新埔鎮公所)	309.3	285.46
37	新竹縣	新埔鎮	和平段	137	私有	4.83	4.83
38	新竹縣	新埔鎮	和平段	138	私有	5.36	5.36
39	新竹縣	新埔鎮	和平段	143-1	新竹縣 (新竹縣政府)	6.11	6.11
40	新竹縣	新埔鎮	和平段	144-1	私有	4.28	4.28
41	新竹縣	新埔鎮	和平段	145-1	私有	1.72	1.72
42	新竹縣	新埔鎮	和平段	148	新竹縣 (新竹縣政府)	28.34	15.02
43	新竹縣	新埔鎮	和平段	148-1	新竹縣 (新竹縣政府)	14.76	1.81
44	新竹縣	新埔鎮	集義段	779	私有	10.56	10.56
45	新竹縣	新埔鎮	集義段	780	私有	20.9	20.9
46	新竹縣	新埔鎮	集義段	866	中華民國 (財政部國有 財產署)	157.08	126.69
合計						2761.64	2511.50

資料來源：新竹縣政府地政處(104年9月)，本計畫整理。



七、變更之必要性說明

考量新埔第一市場之發展與新埔鎮發展歷程有其歷史意義，許多老店及其所販售之商品亦蘊含客家人文特質，為保存當地人對於新埔鎮發展之歷史記憶，也為維護發揚客家文化，爰依現況市場使用變更部分住宅區、商業區及道路用地為市場用地；部分道路用地為廣場用地兼供道路使用，除得以符合現況使用外，亦配合「新竹縣新埔鎮第一市場周邊步行環境串聯及空間改善規劃設計暨工程案(規劃設計暨工程類)」建設，調整為適當之都市計畫用地。

八、市場用地之土地使用內容、開發強度及建物改善方式

(一)土地使用內容

依新埔都市計畫土地使用分區管制要點規定管制。

(二)開發強度

依現行都市計畫規定市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

(三)建物改善方式

配合新埔鎮客家傳統生活市集環境營造調查研究計畫(106 年 5 月)建物改善方式分成三部份，包括市集入口意象營造、市場及周邊建築改善計畫、活動採光雨棚設置計畫。

1. 市集入口意象營造

因應民眾及參訪宗祠的遊客，新埔市場的和平街面，將成為未來新的新埔市場主要入口，因此和平街入口空間景觀改善為一大重點，主要以增設市場招牌、原有公共廁所外觀景觀美化及垂直綠化，並協調入口西側轉角私人建物進行鐵門粉刷。

入口意象

BEFORE



AFTER



側邊建物配合進行美化：鐵捲門重上色、二樓陽台懸垂植栽綠化。

市場周邊巷道鋪面改善

簡化空間死角
垂直線美化

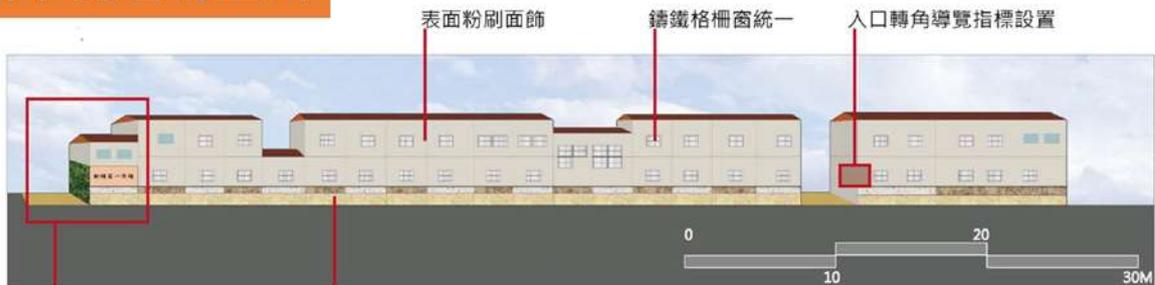
市場入口招牌
(鏤蝕鑄鐵版鏤空字體)

其他配套措施

- 1.入口交通管制：市場營業時間禁制車輛進入
- 2.清運點遷移：垃圾車改停和平街上等待清運(地點另協調)

和平街立面配合進行牆面美化，以粉刷及洗石子面飾。

和平街建物立面



和平街入口空間景觀改善 表面洗石子；外牆管線整理

資料來源：新埔鎮客家傳統生活市集環境營造調查研究計畫(106年5月)。

圖 13 和平街入口空間規劃構想說明圖

2. 市場及周邊建築改善計畫

包括中正路 311 巷鋪面設計與建築木門立面整體性及建立建築改善處理原則，原則說明如下：

類型	說明	改裝處理方式
歷史性老店	具有新埔客家特色之老店空間	(A)建築外牆清洗； (B)外牆管線整理 (C)評估一樓木門面復原； (D)營業空間復呈現老店風貌
一般型街屋	新埔市場內商家 周邊巷道斜屋 頂平房或透天厝樓房	(A)建築外牆清洗； (B)外牆廢棄外掛物移除； (C)外牆管線整理； (D)磁磚剝落之外牆面，重新貼皮面飾 (E)雨遮形式統一

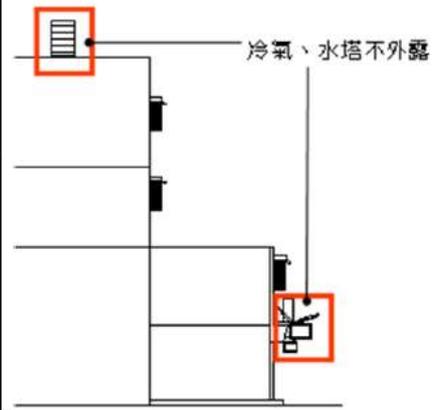
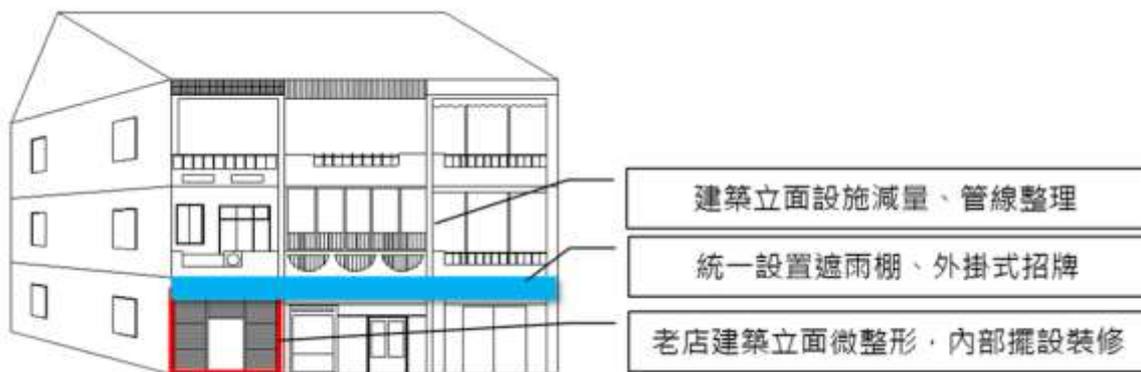


圖 14 建物改善處理原則說明圖

3. 活動採光雨棚設置計畫

統一設置遮雨棚及外掛式招牌，並於巷側設置活動式採光罩，可依氣候狀況打開或收起採光罩帆布，並於燈柱裝設夜間照明設施，巷道空間設置考量消防車及通道出入，寬度淨空在 3.5M 以上；淨高 4.5M 以上。



資料來源：新埔鎮客家傳統生活市集環境營造調查研究計畫(106 年 5 月)。

圖 15 建物立面改善說明圖

陸、變更理由及內容

一、變更理由

第一公有零售市場係為新埔鎮重點地區，惟民國 62 年擬定都市計畫時，欠缺現況發展以及客家文化保留之考量，在規劃使用分區時，將今第一公有零售市場所在位置，劃訂為住宅區、商業區及道路用地，使得現況市場使用與土地使用分區明顯不符合，為了後續管理以及保存客家傳統文化，建議變更市場及周邊地區之土地為市場及相關用地，已符合都市規劃之發展。

中正路 367 巷西側住宅區未曾指認建築線，考量現有住戶出入問題，涉及中正路 367 巷部分參考現況變更為廣場用地兼供道路使用。

二、變更內容

本計畫變更內容及位置詳表 12 及圖 16，變更前後面積對照表詳表 13。

表 12 變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	廣停 2 北側	第二種住宅區 (0.1297 公頃)	市場用地 (0.1696 公頃)	1. 第一公有零售市場係為新埔鎮重點地區，惟民國 62 年擬定都市計畫時，欠缺現況發展以及客家文化保留之考量，在規劃使用分區時，將今第一公有零售市場所在位置，劃訂為住宅區、商業區及道路用地，使得現況市場使用與土地使用分區明顯不符合，為了後續管理以及保存客家傳統文化，建議變更市場及周邊地區之土地為市場及相關用地，已符合都市規劃之發展。	變更後市場用地範圍內屬原已指定建築線之現有巷道應維持其原有功能及通行。
		第二種商業區 (0.0135 公頃)			
		道路用地 (0.0264 公頃)			
		道路用地 (0.0392 公頃)	廣場用地兼供道路使用 (0.0392 公頃)		
2	市(二) 西北側	人行步道用地 (0.0348 公頃)	廣場用地兼供道路使用 (0.0348 公頃)	2. 中正路 367 巷西側住宅區未曾指認建築線，考量現有住戶出入問題，涉及中正路 367 巷部分參考現況變更為廣場用地兼供道路使用。	
3	中正路 367 巷	第二種住宅區 (0.0076 公頃)	廣場用地兼供道路使用 (0.0076 公頃)		

註：1. 凡本次變更未指明變更部分均依原計畫為準。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

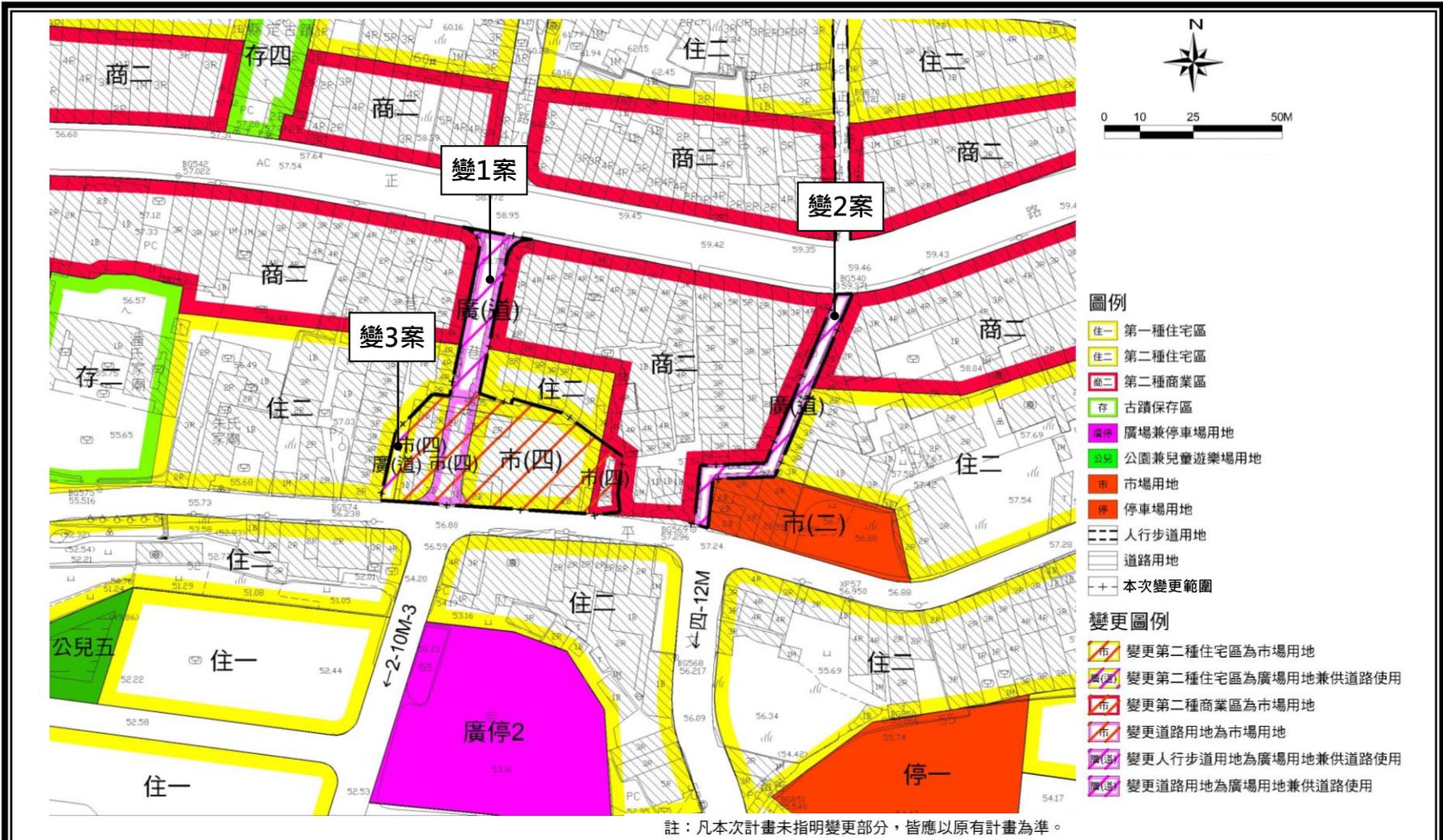
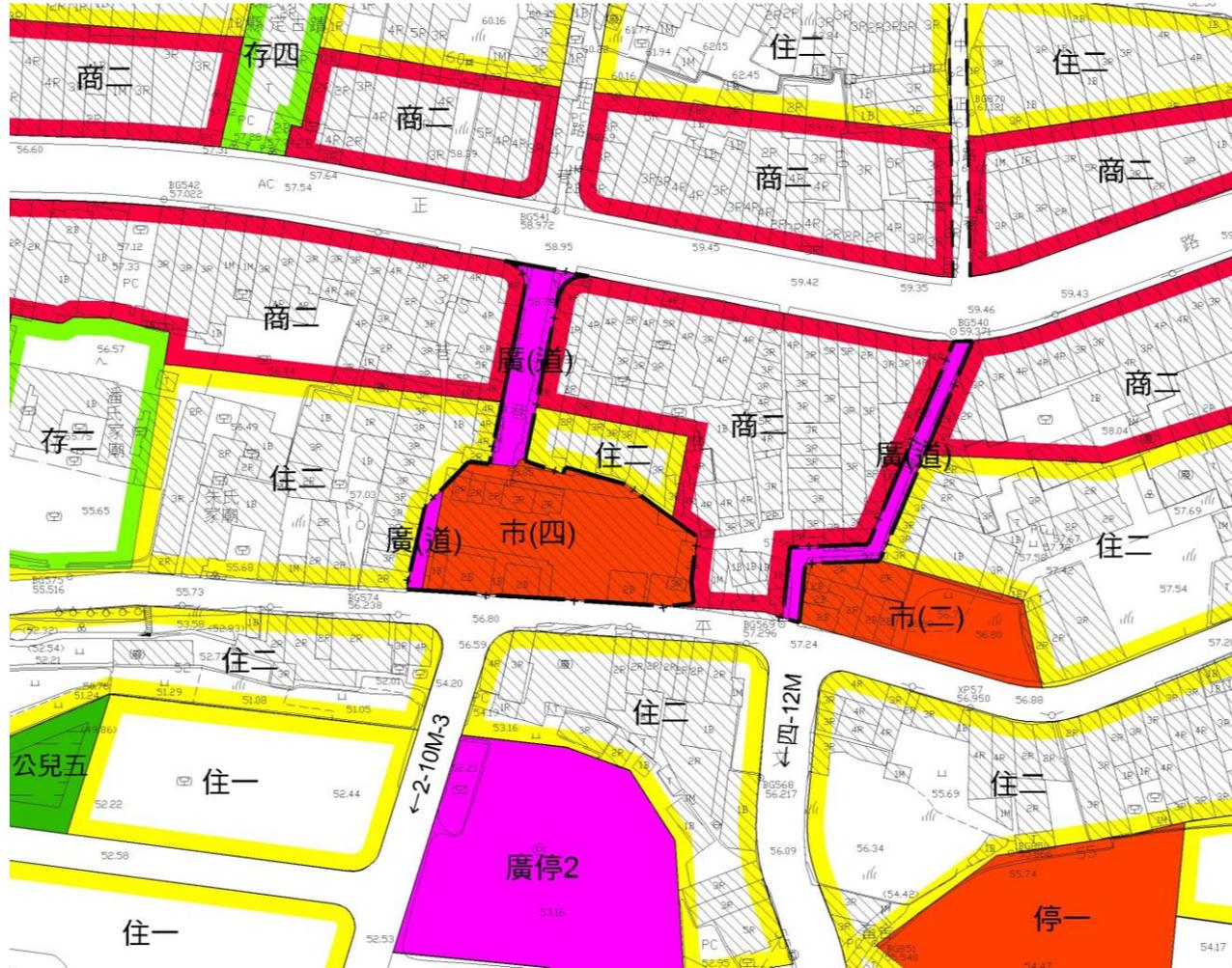


圖16 本計畫變更內容示意圖



圖例

- 住一 第一種住宅區
- 住二 第二種住宅區
- 商二 第二種商業區
- 存 古蹟保存區
- 廣停 廣場兼停車場用地
- 廣道 廣場用地兼供道路使用
- 公兒 公園兼兒童遊樂場用地
- 市 市場用地
- 停 停車場用地
- 人行步道用地
- 道路用地
- + 本次變更範圍

圖17 本計畫變更後計畫內容示意圖

表 13 變更前後土地使用計畫面積對照表

項目	現行計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後計畫面積				
			計畫 面積 (公頃)	佔都市發展 用地面積百 分比	佔計畫面積 百分比		
土地 使用 分區	第一種住宅區	12.12	12.1200	9.94%	4.65%		
	第二種住宅區	38.40	-0.1373	38.2627	31.37%	14.69%	
	第一種商業區	2.21		2.2100	1.81%	0.85%	
	第二種商業區	4.73	-0.0135	4.7165	3.87%	1.81%	
	工業區	14.75		14.7500	12.09%	5.66%	
	古蹟保存區	0.53		0.5300	0.43%	0.20%	
	灌溉溝渠專用區	0.10		0.1000	0.08%	0.04%	
	宗教專用區	0.61		0.6100	0.50%	0.23%	
	電信專用區	0.10		0.1000	0.08%	0.04%	
	文化專用區	0.14		0.1400	0.11%	0.05%	
	農業區	123.24		123.2400	-	47.33%	
	河川區	15.05		15.0500	-	5.78%	
	河川區兼供道路使用	0.00		0.0000	0.00%	0.00%	
	小計	211.98	-0.1508	211.8292	60.28%	81.35%	
公共 設施 用地	學校 用地	文小用地	5.43		5.4300	4.45%	2.09%
		文中用地	3.13		3.1300	2.57%	1.20%
		文高(私)	2.09		2.0900	1.71%	0.80%
	機關用地	5.50		5.5000	4.51%	2.11%	
	市場用地	0.73	+0.1696	0.8996	0.74%	0.35%	
	公園用地	2.79		2.7900	2.29%	1.07%	
	公園兼 兒童遊樂場用地	1.27		1.2700	1.04%	0.49%	
	綠地用地	0.16		0.1600	0.13%	0.06%	
	社教用地	0.14		0.1400	0.11%	0.05%	
	廣場用地	0.17		0.1700	0.14%	0.07%	
	廣場兼停車場用地	0.66		0.6600	0.54%	0.25%	
	廣場用地兼供道路使用	0.00	+0.0816	0.0816	0.07%	0.03%	
	停車場用地	0.76		0.7600	0.62%	0.29%	
	加油站用地	0.16		0.1600	0.13%	0.06%	
	環保設施用地	1.44		1.4400	1.18%	0.55%	
	道路用地	21.18	-0.1004	21.0796	17.28%	8.10%	
	電路鐵塔用地	0.03		0.0300	0.02%	0.01%	
	公墓用地	2.66		2.6600	2.18%	1.02%	
	河川用地	0.12		0.1200	0.10%	0.05%	
小計	48.42	+0.1508	48.5708	39.72%	18.65%		
都市發展用地面積	121.99	+0.0000	121.9900	100.00%	-		
都市計畫總面積	260.40	+0.0000	260.4000	-	100.00%		

註：1. 都市發展用地面積不包括農業區、河川區、河川用地。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

柒、都市防災計畫

一、新埔都市計畫區防(救)災計畫

(一)防(救)災據點

新埔都市計畫區之防災避難地區(或據點)係以各社區鄰里單元設置防災區劃配合劃設之,係利用學校、河域、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,以兼作避難防災場所及緊急疏散地區使用。

表 14 新埔都市計畫區防(救)災避難場所及設施表

空間系統	層級	項目
避難	緊急避難場所	綠地、公園、道路等開放空間
	臨時避難場所	公園、廣場、停車場
	臨時收容場所	公園、兒童遊樂場
	中長期收容場所	文小用地、文中用地、機關用地
消防	指揮所	消防隊
醫療物資	物資接收場所	市場
	物資發放場所	學校、機關用地、醫療衛生機構、兒童遊樂場、公園
警察	指揮所	鎮公所、警察局(新埔分局)
	情報蒐集據點	警察局(新埔分局)

資料來源：變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)案(95.03.27)、變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討變更內容明細表第六案)再提會討論案(100.01.20),本計畫整理。

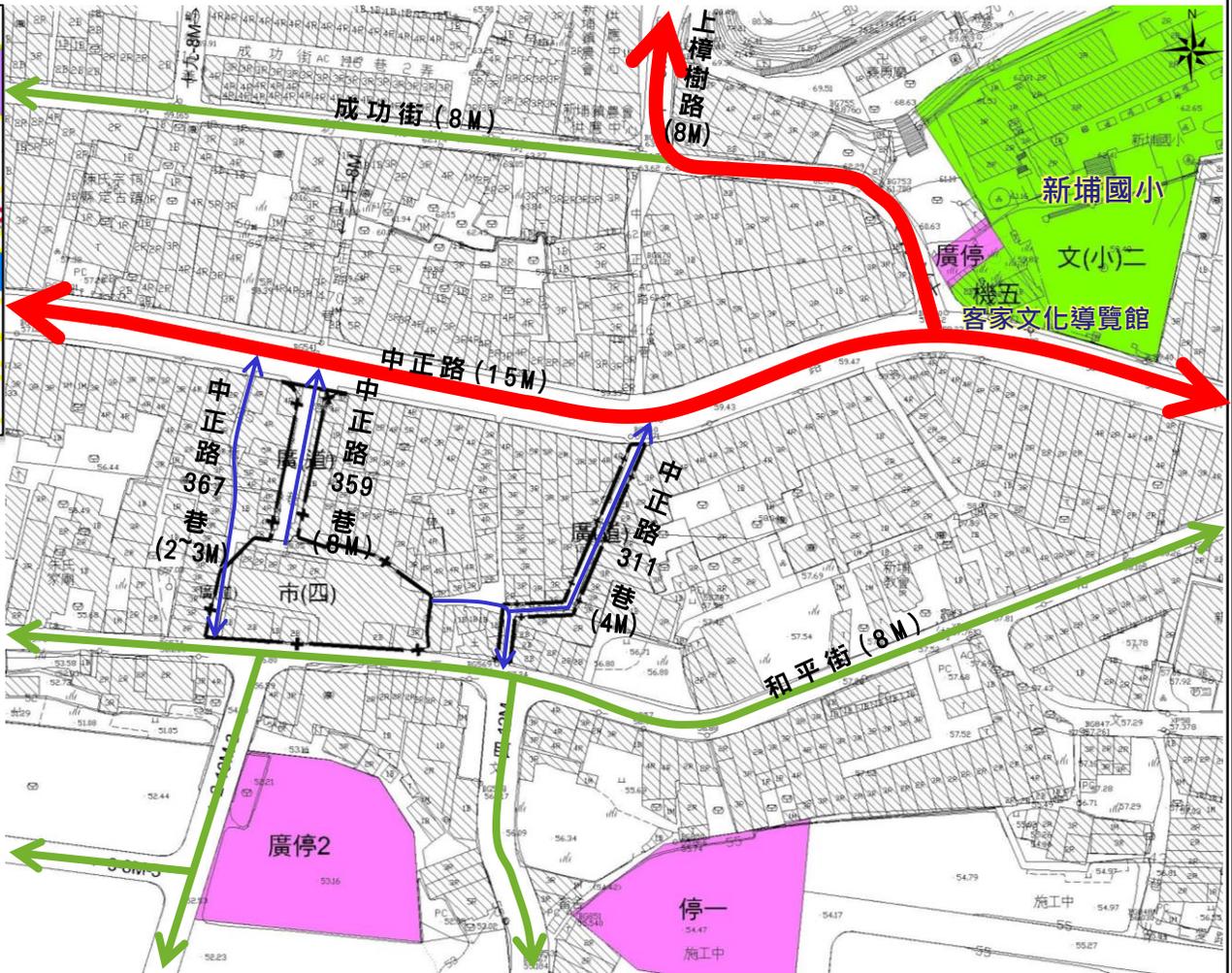
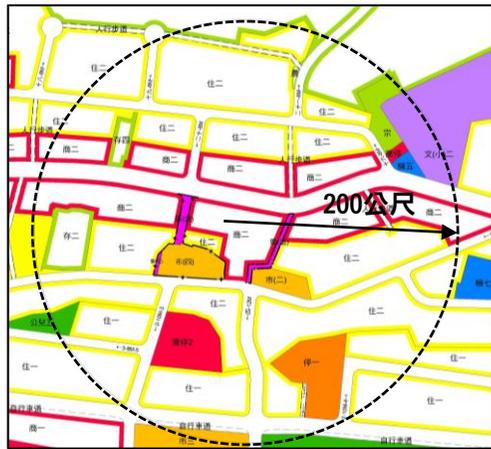
(二)防(救)災路線

新埔都市計畫區之消防救災路線係以各鄰里單元設置防災區劃予以劃設之,並結合連接防災避難場所,同時亦利用主要幹道系統建立都市防災系統。

表 15 新埔都市計畫區防(救)災路線層級表

空間系統	層級	項目
道路	緊急道路	聯外道路：一號道路(中正路,寬15M)、一一號道路(田新路,寬20M)
	救援、輸送道路	二號道路(寬12M)、三號道路(寬12M)和五號道路(寬10M)
	避難輔助道路	區內道路
火災延燒防止地帶	延燒防止隔離	河川水域、主要幹道及公園

資料來源：變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)案(95.03.27)、變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討變更內容明細表第六案)再提會討論案(100.01.20),本計畫整理。



- 圖 例
- 中長期收容所
 - 臨時避難場所
 - 緊急道路
 - 避難輔助道路
 - 疏散道路
 - 本計畫範圍

圖18 本計畫防(救)災計畫示意圖

二、本計畫區防(救)災計畫

(一)防(救)災據點

本計畫區 200 公尺內臨時避難場所包括南側廣停 2、停一及北側廣停用地共三處，中長期收容場所包括文(小)二(新埔國小)一處。

另本計畫區距離警察據點(警察局新埔分局)及醫療據點(新埔鎮衛生所)距離約 650 公尺、距離消防據點(消防局新埔分隊)約 300 公尺，皆為步行 10 分鐘內可達距離。

(二)防(救)災路線

本計畫區南側緊鄰避難輔助道路(和平街(8M))，另藉由疏散道路，包括中正路 311 巷(4M)、中正路 359 巷(8M)及中正路 367 巷(2~3M)往北連接至聯外道路(中正路(15M))。

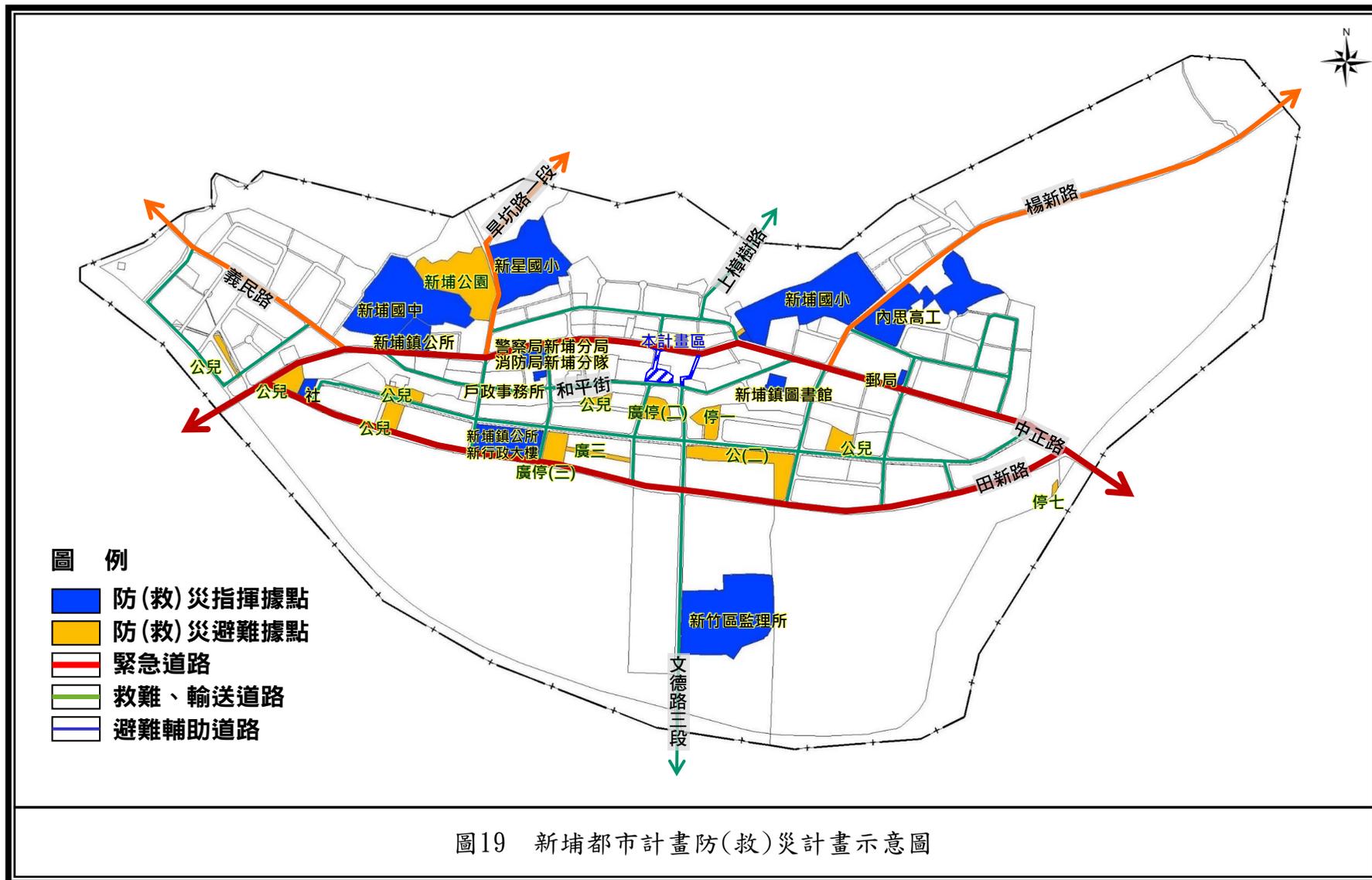


圖19 新埔都市計畫防(救)災計畫示意圖

捌、實施進度及經費

一、實施進度

預定民國 107 年完成土地取得並發布實施。

二、開發方式

本計畫範圍公有土地以撥用方式取得，私有土地建議採徵收方式取得。

三、開發經費

本案所有開發經費由新竹縣新埔鎮公所編列預算及爭取行政院客家委員會補助，預定完成時程為民國 107 年，因現況已開闢作市場使用，故總開發經費僅包括私有土地土地徵購及地上物補償費，估計約為 628 萬元，及工程費用 2,200 萬元，合計約 2,828 萬元，詳表 16 所示。

表 16 實施進度及經費表

公共設施種類	面積 (公頃)		土地取得方式			開闢經費(單位：萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
			公地撥用	徵收	協議價購	土地徵購及地上物補償費	整地及工程費	合計			
廣場用地兼供道路使用	公有地	0.0326	√	-	-	-	2,200	2,828	新竹縣新埔鎮公所	民國 107 年	新竹縣新埔鎮公所編算爭取行政院客家委員會補助。
	私有地	0.0083	-	√	√	628					
市場用地	0.1696		-	-	-	-					
合計	0.2105		-	-	-	628	2,200	2,828	-	-	-

註：1. 土地徵購及地上物補償費以每坪 25 萬元估算。

2. 本案開闢經費及預定完成時限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

玖、其他應表明事項

計畫範圍線原已指定建築線(詳附件二)之現有巷道應維持其原有功能及通行。

附件一 逕為變更核准函

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：范軒榕
電話：03-5518101-6259
電子郵件：tax273@hchg.gov.tw
傳真：03-5583167

受文者：新竹縣新埔鎮公所

發文日期：中華民國105年06月02日
發文字號：府產用字第1050076854號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴所辦理「客家文化生活環境營造計畫」，建請本府同意將新埔第一公有零售市場列為本縣重大施政計畫並依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫變更為市場用地案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴所105年4月26日新埔建字第1053001206號函。
- 二、本府為了新埔鎮之客家產業文化、生活環境整體營造之改善，予以列入本縣重大施政計劃。

正本：新竹縣新埔鎮公所

副本：本府綜合發展處、本府國際產業發展處城鄉發展科、本府國際產業發展處公用事業科

業科 2018-06-03
文 13.02.01



附件二 計畫範圍指定建築線情形



變更新埔都市計畫(部分住宅區、商業區、道路用地為市場用地，部分道路用地、人行步道用地、住宅區為廣場用地兼供道路使用)(配合客家文化生活環境營造計畫)案

業務承辦：

技士林書汝

主管人員：

城鄉發展科
科長 王俊堯

變更機關：新竹縣政府

規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司



蔡翼如

