

# 變更南庄都市計畫 (第三次通盤檢討)書

擬定機關：南庄鄉公所  
中華民國九十三年五月

## 苗栗縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更南庄都市計畫（第三次通盤檢討）案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第二十六條	
擬定都市計畫機關	南庄鄉公所	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	自民國 86 年 8 月 19 日起至 86 年 9 月 18 日止.刊登 86 年 8 月 18 日大眾日報
	公 開 展 覽	自 89 年 2 月 3 日至 89 年 3 月 3 日止 刊登 89 年 2 月 3 日眾聲日報
	說 明 會	89 年 2 月 18 日於南庄鄉公所舉行
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	鄉 級	89.01.14 第一次會審議通過
	縣 級	89.10.02 第 120 次會審議通過 91.10.22 第 137 次會審議通過 92.03.06 第 140 次會審議通過 92.12.01 第 147 次會審議通過
	部 級	93.04.13 第 583 次會審議通過

# 目 錄

第一章	原計畫概要	1
壹、	地理位置	1
貳、	發布實施經過	1
參、	歷史沿革	1
肆、	計畫範圍及面積	1
伍、	計畫年期	1
陸、	計畫人口與密度	1
柒、	土地使用分區計畫	1
捌、	公共設施計畫	2
玖、	交通系統計畫	2
拾、	土地使用分區管制要點	3
第二章	發展現況分析	7
壹、	人口成長	7
貳、	土地使用發展現況	7
參、	公共設施開闢情形與需求分析	8
第三章	發展課題對策與變更內容	15
壹、	發展課題對策	15
貳、	變更內容	16
第四章	檢討後之計畫	21
壹、	計畫面積	21
貳、	計畫年期	21
參、	計畫人口與密度	21
肆、	土地使用分區計畫	21
伍、	公共設施計畫	22
陸、	交通系統計畫	23
柒、	都市防災計畫	23
捌、	分期分區發展計畫	24
玖、	事業及財務計畫	24
拾、	土地使用分區管制要點	24
拾壹、	其他	24

## 表 目 錄

表一	南庄都市計畫(第三次通盤檢討前)土地使用計畫面積表.....	6
表二	南庄鄉及南庄都市計畫區人口成長統計表.....	10
表三	變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況分析表.....	12
表四	變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析 表 .....	13
表五	變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表.....	17
表六	變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)變更案面積統計表.....	19
表七	變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表.....	27
表八	變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積明細表..	28
表九	變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號明細表.....	29
表十	變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表.....	32
表十一	變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對 照表 .....	33

## 圖 目 錄

圖一	南庄都市計畫區地理位置示意圖.....	4
圖二	原有南庄都市計畫示意圖 .....	5
圖三	變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況示意圖....	11
圖四	變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖.....	20
圖五	變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖.....	26
圖六	變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)防救災計畫示意圖.....	30
圖七	變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展計畫示意圖	31

# 第一章 原計畫概要

## 壹、地理位置

南庄鄉位於苗栗縣東北端，北與新竹縣峨眉鄉及北埔鄉為界，東鄰新竹縣五峰鄉，西連三灣鄉、獅潭鄉，南接泰安鄉，而本計畫區位於南庄鄉公所所在地，其範圍包擴南庄鄉三個村，面積合計 76.34 公頃。(參見圖一)。

## 貳、發布實施經過

- 一、南庄都市計畫於民國 69 年 3 月 11 日公告發布實施。
- 二、第一次通盤檢討於民國 74 年 10 月 28 日發布實施。
- 三、第二次通盤檢討於民國 80 年 11 月 22 日發布實施。
- 四、第二次通盤檢討後未辦理個案變更。

## 參、歷史沿革

南庄開發始於清嘉慶二十三年(西元一八一八年)，後光緒二十三年(西元一八九六年)設南庄撫墾署，民國前三年日人重新劃分行政區，設南庄支廳，隸屬新竹廳，光復後南庄設鄉下轄員林等十村。全鄉大部分為山地與丘陵，海拔從一二公尺到二二公尺，由西而東，地勢漸高，景像優美。另本鄉因位於含煤層帶土，早年煤礦業十分興盛，近年市場衰退，大部分已停止開採，居民目前多以務農為主。

## 肆、計畫範圍及面積

本計畫範圍東以東村之水溝、山脊及山腰線為界，南至東河溪，西至中港溪，北至東村河堤北端之農田，面積合計 76.34 公頃。

## 伍、計畫年期

計畫年期至 85 年。

## 陸、計畫人口與密度

計畫人口為 4,500 人，居住密度每公頃約 360 人。

## 柒、土地使用分區計畫

南庄都市計畫劃設有以下各土地使用分區，其劃設面積與分布情形，參見表一、圖二：

一、住宅區

原計畫以舊聚落為中心劃設一住宅單元並配設適當公共設施用地以供應居住之需要，其中住宅區面積為 10.72 公頃。

二、商業區

商業區主要集中劃設舊聚落中心，計畫面積合計為 1.46 公頃。

三、乙種工業區

計畫區劃設乙種工業區二處，計畫面積為 3.08 公頃。

四、保存區

計畫區內劃設保存區一處，計畫面積為 0.17 公頃。

五、行政區

計畫區內劃設行政區一處，計畫面積為 0.04 公頃。

六、農會專用區

劃設農會專用區一處，計畫面積為 0.21 公頃。

七、河川區

劃設河川區一處，計畫面積為 13.55 公頃。

八、保護區

計畫區內山坡地劃設為保護區，計畫面積為 10.35 公頃。

九、農業區

農業區分布於計畫區之外緣部分，計畫面積為 24.89 公頃。

## 捌、公共設施計畫

劃設機關用地十處、學校用地二處、零售市場用地一處、鄰里公園兼兒童遊樂場用地二處、停車場用地一處、廣場兼停車場用地三處、加油站用地一處、自來水事業用地一處、公路車站用地一處、綠地用地二處等。

## 玖、交通系統計畫

- 一、聯外道路：計二線，寬度 15、11.5 公尺，分別通往頭份、新竹及蓬萊等地。
- 二、區內道路：為提高鄰里單元之可及性而劃設，計畫寬度為 11、9、8 公尺及 4 公尺人行步道。

## 拾、土地使用分區管制要點

已訂定，詳表十一。

圖一 南庄都市計畫區地理位置示意圖

圖二 原有南庄都市計畫示意圖

表一 南庄都市計畫(第三次通盤檢討前)土地使用計畫面積表

表一 南庄都市計畫(第三次通盤檢討前)土地使用計畫面積表

項	目	第二次通檢 核定面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	備 註
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	10.72	38.91	14.04	
	商 業 區	1.46	5.30	1.91	
	乙 種 工 業 區	3.08	11.18	4.04	
	保 存 區	0.17	0.62	0.22	
	行 政 區	0.04	0.15	0.05	
	農 會 專 用 區	0.21	0.76	0.28	
	河 川 區	13.55	-	17.75	
	保 護 區	10.35	-	13.56	
	農 業 區	24.89	-	32.60	
	小 計	64.47	56.92	84.45	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.10	3.99	1.44	
	學 校 用 地	4.12	14.95	5.40	
	零 售 市 場 用 地	0.17	0.62	0.22	
	鄰 里 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	0.36	1.30	0.47	
	停 車 場 用 地	0.06	0.22	0.08	
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.19	0.69	0.25	
	加 油 站 用 地	0.12	0.44	0.16	
	自 來 水 事 業 用 地	0.39	1.42	0.51	
	公 路 車 站 用 地	0.09	0.33	0.12	
	綠 地 用 地	0.11	0.40	0.14	
	人 行 步 道 用 地	0.36	1.30	0.47	
	道 路 用 地	4.80	17.42	6.29	
	小 計	11.87	43.08	15.55	
合 計 ( 1 )	27.55	100.00	-	都市發展用地	
合 計 ( 2 )	76.34	-	100.00	計畫總面積	

註：1. 資料來源：變更南庄都市計畫（第二次通盤檢討）書。

2. 百分比（1）係佔都市發展用地面積百分比，百分比（2）係佔計畫總面積百分比。



## 第二章 發展現況分析

### 壹、人口成長

民國八十六年南庄鄉全鄉人口為 13,048 人,本計畫區人口為 2,849 人,由 77 年至 86 年,計畫區平均增加率為負千分之十一,目前全鄉及計畫區人口皆呈外流現象。

### 貳、土地使用發展現況

本計畫區土地使用發展現況分述如下：(參見圖三、表三)

#### 一、住宅區

計畫面積 10.72 公頃,實際發展面積 8.68 公頃,發展率為 81%,建物大多為二或三層加強磚造房屋,平均容積 150%。目前發展使用情形包括住宅使用、商業使用、寺廟、道路等;未發展部分土地,則少數作農業使用,其餘閒置未用。

#### 二、商業區

計畫面積 1.46 公頃,實際發展面積 1.37 公頃,發展率為 94%。係提供日常生活所需之零售、商業服務及住宅使用。

#### 三、乙種工業區

乙種工業區共二處,計畫面積 3.08 公頃,實際發展面積 0.54 公頃,發展率為 18%,目前發展使用情形包括工業使用、住宅使用、道路等。

#### 四、保存區

計畫面積 0.17 公頃,現況為現有寺廟永貞宮。

#### 五、行政區

區內劃設一處,計畫面積 0.04 公頃,已開發供民眾服務站使用。

#### 六、農會專用區

區內劃設一處,計畫面積 0.21 公頃,已開發供南庄農會使用。

#### 七、河川區

區內劃設河川區,計畫面積 13.55 公頃,均已開發供現況水域使用。

#### 八、保護區

計畫面積 10.35 公頃,現況多供農業使用。

#### 九、農業區

計畫面積 24.89 公頃，現況多供農業使用。

## 參、公共設施開闢情形與需求分析

本計畫區各項公共設施用地開闢情形及需求分析，參見表五，茲分述如下：

### 一、機關用地

共劃設 10 處，計畫面積計 1.10 公頃，大部分已開闢使用，分述如下：

- (一)機一：位於 1 號路東側，計畫面積 0.10 公頃，已完全開闢為台電服務所使用。
- (二)機二：位於 2 號路西側，計畫面積 0.10 公頃，已完全開闢為電信局使用。
- (三)機三：位於 2 號路南側，計畫面積 0.39 公頃，已完全開闢供警察分駐所、消防隊、戶政事務所使用。
- (四)機四：位於 3 號路南側，計畫面積 0.03 公頃，原供林務局林區管理處、林產物檢查站使用，現已搬遷。
- (五)機六：位於市場西南側，計畫面積 0.03 公頃，已完全開闢供衛生所使用。
- (六)機七：位於機六北側，計畫面積 0.04 公頃，已完全開闢供林務局南庄工作站使用。
- (七)機八：位於機六東側，計畫面積 0.19 公頃，已完全開闢供鄉公所、民眾活動中心使用。
- (八)機九：位於南庄國小南側，計畫面積 0.07 公頃，已完全開闢供郵局使用。
- (九)機十一：位於機六東側，計畫面積 0.08 公頃，已完全開闢供鄉民代表會使用。
- (十)機十二：位於 1 號路東側，計畫面積 0.07 公頃，已完全開闢供郵局使用。

### 二、學校用地

共劃設 2 處，計畫面積計 4.12 公頃，實際發展面積 4.12 公頃，開闢率為 100%。分述如下：

- (一)文小：計畫面積 1.59 公頃，與 4500 人口之最小面積標準相較；尚不足 0.41 公頃；已全部開闢使用中。
- (二)文中：計畫面積計 2.53 公頃，與 4500 人口之最小面積標準相較尚超過 0.03 公頃；已全部開闢使用中。

### 三、零售市場用地

劃設零售市場用地一處，計畫面積計 0.17 公頃，已開闢使用中。

#### 四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

共劃設二處，計畫面積計 0.36 公頃，與 4500 人口最小面積標準相符；皆尚未開闢。

#### 五、停車場用地

共劃設一處，計畫面積計 0.06 公頃，與 4500 人口最小面積標準相較(併同廣場兼停車場用地面積計算)，尚不足 0.29 公頃，皆尚未開闢。

#### 六、廣場兼停車場用地

共劃設三處，計畫面積計 0.19 公頃，與 4500 人口最小面積標準相較(併同停車場用地面積計算)，尚不足 0.29 公頃，皆尚未開闢。

#### 七、加油站用地

劃設一處，計畫面積 0.12 公頃，已完全開闢。

#### 八、自來水事業用地

劃設一處，計畫面積 0.39 公頃，已完全開闢。

#### 九、公路車站用地

劃設一處，計畫面積 0.09 公頃，已完全開闢。

#### 十一、綠地用地

劃設二處，計畫面積 0.11 公頃，皆尚未開闢。

#### 十二、人行步道用地

計畫面積 0.36 公頃，實際發展面積 0.08 公頃，開闢率為 22%。

#### 十三、道路用地

共劃設聯外、主要及出入道路等，計畫面積共 4.80 公頃，主要交通幹道大部份已完成，實際發展面積 3.67 公頃，開闢率為 76%。

表二 南庄鄉及南庄都市計畫區人口成長統計表

圖三 變更南庄都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用現況示意圖

表三 變更南庄都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用現況分析表

表四 變更南庄都市計畫（第三次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表

表二 南庄鄉及南庄都市計畫區人口成長統計表

年 別 (民國)	全 鄉			本 計 畫 區			備 註
	人 口 總 數	增 加 人 口 數	年 增 加 率 (‰)	人 口 總 數	增 加 人 口 數	年 增 加 率 (‰)	
77	15,334			3,169			
78	14,854	-480	-31.3	3,355	186	58.7	
79	14,545	-309	-20.8	3,272	-83	-24.7	
80	14,376	-169	-11.6	3,198	-74	-22.6	
81	14,327	-49	-3.4	3,049	-149	-46.6	
82	14,037	-290	-20.2	3,083	34	11.1	
83	13,897	-140	-10.0	3,028	-55	-17.8	
84	13,642	-255	-18.3	2,990	-38	-12.5	
85	13,324	-318	-23.3	2,917	-73	-24.4	
86	13,048	-276	-20.7	2,849	-68	-23.3	
平 均		---	-17.7	---	---	-11.3	

資料來源：南庄戶政事務所

表三 變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況分析表

項	目	計 畫 面 積 (公頃)	使 用 面 積 (公頃)	使 用 率 (%)
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	10.72	8.68	81
	商 業 區	1.46	1.37	94
	乙 種 工 業 區	3.08	0.54	18
	保 存 區	0.17	0.17	100
	行 政 區	0.04	0.04	100
	農 會 專 用 區	0.21	0.21	100
	河 川 區	13.55	13.55	100
	保 護 區	10.35	-	-
	農 業 區	24.89	-	-
	小 計	64.47	-	-
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.10	1.10	100
	國 小 用 地	1.59	1.59	100
	國 中 用 地	2.53	2.53	100
	零 售 市 場 用 地	0.17	0.17	100
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.36	0	0
	停 車 場 用 地	0.06	0	0
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.19	0	0
	加 油 站 用 地	0.12	0.12	100
	自 來 水 事 業 用 地	0.39	0.39	100
	公 路 車 站 用 地	0.09	0.09	100
	綠 地 用 地	0.11	0	0
	人 行 步 道 用 地	0.36	0.08	22
	道 路 用 地	4.80	3.67	76
小 計	11.87	-	-	
合 計		76.34	-	-

註:1. 土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用之都市發展分區面積計算。

2. 公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用項目者。

3. 調查日期：88年2月。

表四 變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項 目	編 號	本次檢討前計畫面積			檢 討 標 準	計畫人口 4500 人		備 註
		計 畫 面 積	已開闢 面 積	開闢率 (%)		需要面積	不足或超過	
機 關 用 地	機一	0.10	0.10	100	按實際需要檢討 之。	---	---	
	機二	0.10	0.10	100				
	機三	0.39	0.39	100				
	機四	0.03	0.03	100				
	機六	0.03	0.03	100				
	機七	0.04	0.04	100				
	機八	0.19	0.19	100				
	機九	0.07	0.07	100				
	機十一	0.08	0.08	100				
	機十二	0.07	0.07	100				
	小計	1.10	1.10	100				
國 小 用 地	文小	1.59	1.59	100	每千人 0.2 公 頃。每校不得小 於2.0公頃。	2.00	-0.41	
國 中 用 地	文中	2.53	2.53	100	每千人 0.16 公 頃。每校不得小 於2.5公頃。	2.50	+0.03	
零 售 市 場 用 地	市	0.17	0.17	100	每一鄰里設置 一處。			
鄰 里 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	公(兒)一	0.20	0	0	每千人 0.08 公 頃，每處最小面 積0.1公頃	0.36	-	
	公(兒)二	0.16	0	0				
	小計	0.36	0	0				
停 車 場 用 地	停	0.06	0	0	1.商業區面積10 %以上。 2.計畫人口x汽 車持有率x20 %x每一車位 面積=停車場 面積	0.54	-0.29	1.汽車持有率 以 200 輛/千 人估計。 2.每一車位面 積為 30 m <sup>2</sup> 。 3.併廣場兼停 車場用地面 積計算。
廣 場 兼 停 車 場 用 地	廣停一	0.05	0	0	同上	同上	同上	同上
	廣停二	0.05	0	0				
	廣停三	0.09	0	0				
	小計	0.19	0	0				

表四 變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項 目	編 號	本次檢討前計畫面積			檢 討 標 準	計畫人口 4500 人		備 註
		計 畫 面 積	已開闢 面 積	開闢率 (%)		需要面積	不足或超過	
加油站用地	油	0.12	0.12	100	按實際需要檢討之。	-	-	
自來水事業用地	自	0.39	0.39	100	按實際需要檢討之。	-	-	
公路車站用地	站	0.09	0.09	100	按實際需要檢討之。	-	-	
綠地用地	綠	0.11	0	0	按地形或設置目的。	-	-	
人行步道用地		0.36	0.08	22	按實際需要檢討之。	-	-	
道路用地		4.80	3.67	76	按交通量、道路設施標準。	-	-	
合 計		11.87	-	-	-	-	-	

註：1.表內面積應以依據核定圖實施分割測量面積為準。

2.面積單位：公頃。

## 第三章 發展課題對策與變更內容

### 壹、發展課題對策

課題一：現行計畫之計畫年期至民國 85 年，應予檢討調整。

對 策：配合中部區域計畫(第一次通盤檢討)將計畫年期調整為民國 100 年。

課題二：本計畫區尚未劃設環保設施用地，應予檢討。

說 明：

- 一、本計畫區未劃設垃圾處理用地，目前係由鄉公所清潔隊沿街收集後，運往山區掩埋，掩埋現址尚可使用 10 年。
- 二、本計畫所劃設乙種工業區面積 3.08 公頃，已部分開闢使用，其間所產生事業廢水依規定由事業單位處理後排放，至於住宅區、商業區所產生生活廢水應另設污水處理場處理之。

對 策：

- 一、垃圾處理廠部分，因目前皆可清運至山區掩埋，故暫不劃設。
- 二、生活污水處理部份已另劃設環保設施用地於計畫區外並已循非都市土地變更編定中，預計 95 年可全部完工。

課題三：本計畫區內各事業單位用地名稱，應依事業使用目的予以調整變更。

說 明：本計畫機一供台電服務所使用，機二供電信局使用，機十二供郵局使用，應配合現行事業使用目的予以調整名稱。

對 策：將機一變更為電力事業用地，機二變更為電信事業專用區，機十二變更為郵政事業用地。



課題四：本計畫公共設施用地不足部分，如何因應。

說明：檢討現行計畫公共設施用地，不足者為國小用地 0.41 公頃、停車場用地 0.29 公頃等合計 0.70 公頃。

對策：如有適當公有土地將優先補足公共設施用地，擬於管制要點增訂建物附設停車空間標準，並俟將來擴大都市發展用地時再妥為調整補充。

課題五：現行計畫未訂定防災計畫，如發生災變，易致重大損失。

說明：都市計畫地區之災害，諸如天然災害、人為災害或戰爭之災害等，因人口集中、建物密集，常一發不可收拾，故宜針對都市防災納入系統化，使災變發生時，災害損失能達最小。

對策：研擬都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，納入都市計畫，供急難發生時參考。

## 貳、變更內容

原有計畫依上述發展現況及檢討分析，其所需變更之項目、內容、變更理由及變更部分面積統計，詳見表五、表六及圖四。

表五 變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

表六 變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)變更案面積統計表

圖四 變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖

表五 變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	變一	本計畫之計畫年期	計畫年期至民國85年	計畫年期至民國100年	本計畫年期已屆滿，故配合中部區域計畫(第一次通盤檢討)指導，將計畫年期調整為民國100年。	
二	變二	本計畫機一、機二、機十二用地	機關用地(0.27)	電力事業用地(0.10) 電信事業專用區(0.10) 郵政事業用地(0.07)	現況已闢建完成供電力公司、電信局、郵局使用，且產權皆已取得，故因應國營事業機構民營化予以配合變更。	
三	變三	本計畫機九用地及保存區	保存區(0.17) 機關用地(0.07)	宗教專用區(0.17) 保存區(0.07)	配合古老建築保存及依部頒書圖作業規定，統一名稱予以變更。	
四	變四	機六東側部分住宅區	住宅區(0.08)	停車場用地(0.08)	現況已供停車使用且產權為公有，故予以配合變更。	地號：南庄鄉庄東段945、945-1、944等三筆。
五	變五	本計畫機四用地	機關用地(0.03)	停車場用地(0.03)	原計畫使用機關已搬遷，且土地產權為鄉公所所有，故依鄉公所開發計畫予以變更。	
六	變六	公兒二東側農業區	農業區(0.21)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.21)	配合鄉公所開發計畫予以變更。	
七	決議四	本計畫公路車站用地	公路車站用地(0.09)	車站專用區(0.09)	為配合公營事業民營化政策予以變更。	

表五 變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
八	變七	本計畫防災計畫	未訂定	增訂	依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，制定本計畫防災計畫。	
九	變八	本計畫分期分區發展計畫	已訂定	修訂	為有效推動本計畫都市發展，依發展趨勢及地方財力負擔，修訂分期分區發展計畫。	
十	變十	本計畫土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點	修訂土地使用分區管制要點	配合本計畫各分區實際發展需要。	

- 註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。  
 2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。  
 3. 原編號係部都市計畫委員會會議記錄編號。

表六 變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)變更案面積統計表

項目		編號										合計			
		一	二	三	四	五	六	七	八	九	十				
土地 使用 分區	住宅區	調整 計畫 年期			-0.08				增訂 防災 計畫	修訂 分期 分區 發展 計畫	修訂 土地 使用 分區 管制 要點	-0.08			
	商業區														
	乙種工業區														
	保存區			-0.17											-0.10
	宗教專用區			+0.07											+0.17
	行政區				+0.17										
	農會專用區														
	車站專用區											+0.09			+0.09
	電信事業 專用區			+0.10											+0.10
	河川區														
	保護區														
	農業區											-0.21			
公共 設施 用地	機關用地		-0.27	-0.07		-0.03						-0.37			
	學校用地														
	市場用地														
	鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地							+0.21				+0.21			
	停車場用地				+0.08	+0.03						+0.11			
	廣場兼停 車場用地														
	加油站用地														
	自來水事 業用地														
	郵政事業 用地		+0.07									+0.07			
	電力事業 用地		+0.10									+0.10			
	公路車站 用地								-0.09			-0.09			
	綠地用地														
人行步道 用地															
道路用地															

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.表內面積單位：公頃。

## 第四章 檢討後之計畫

### 壹、計畫面積

計畫面積為 76.34 公頃。

### 貳、計畫年期

計畫目標年為民國 100 年。

### 參、計畫人口與密度

計畫人口為 4,500 人，居住密度約為每公頃 360 人。

### 肆、土地使用分區計畫

#### 一、住宅區

原計畫以舊聚落為中心劃設一住宅單元並配設適當公共設施用地以供應居住之需要，其中住宅區面積為 10.64 公頃。

#### 二、商業區

商業區主要集中劃設舊聚落中心，計畫面積合計為 1.46 公頃。

#### 三、乙種工業區

計畫區劃設乙種工業區二處，計畫面積為 3.08 公頃。

#### 四、保存區

計畫區內劃設保存區一處，計畫面積為 0.07 公頃。

#### 五、宗教專用區

計畫區內劃設宗教專用區一處，計畫面積為 0.17 公頃。

#### 六、行政區

計畫區內劃設行政區一處，計畫面積為 0.04 公頃。

#### 七、農會專用區

劃設農會專用區一處，計畫面積為 0.21 公頃。

#### 八、車站專用區

劃設車站專用區一處，計畫面積為 0.09 公頃。

#### 九、電信專事業用區

劃設電信事業專用區一處，計畫面積為 0.10 公頃。

## 十、河川區

劃設河川區一處，計畫面積為 13.55 公頃。

## 十一、保護區

計畫區內山坡地劃設為保護區，計畫面積為 10.35 公頃。

## 十二、農業區

農業區分布於計畫區之外緣部分，計畫面積為 24.68 公頃。

# 伍、公共設施計畫

## 一、機關用地

共劃設 5 處，計畫面積計 0.73 公頃，分述如下：

- (一)機三：位於 2 號路南側，計畫面積 0.39 公頃，供警察分駐所、消防隊、戶政事務所使用。
- (二)機六：位於市場東南側，計畫面積 0.03 公頃，供衛生所使用。
- (三)機七：位於機六東側，計畫面積 0.04 公頃，供林務局南庄工作站使用。
- (四)機八：位於機六東側，計畫面積 0.19 公頃，供鄉公所、民眾活動中心使用。
- (五)機十一：位於機六東側，計畫面積 0.08 公頃，已完全開闢供鄉民代表會使用。

## 二、學校用地

共劃設 2 處，計畫面積計 4.12 公頃。分述如下：

- (一)文小：劃設一處，計畫面積 1.59 公頃。
- (二)文中：劃設一處，計畫面積 2.53 公頃。

## 三、零售市場用地

劃設零售市場用地一處，計畫面積 0.17 公頃。

## 四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

共劃設二處，計畫面積計 0.57 公頃。

## 五、停車場用地

共劃設三處，計畫面積計 0.17 公頃。

## 六、廣場兼停車場用地

共劃設三處，計畫面積計 0.19 公頃。

## 七、加油站用地

劃設一處，計畫面積 0.12 公頃。

## 八、自來水事業用地

劃設一處，計畫面積 0.39 公頃。

#### 九、電力事業用地

劃設電力事業用地一處，計畫面積為 0.10 公頃。

#### 十、郵政事業用地

劃設郵政事業用地一處，計畫面積為 0.07 公頃。

#### 十一、綠地用地

劃設二處，計畫面積 0.11 公頃。

#### 十二、人行步道用地

計畫面積 0.36 公頃。

#### 十三、道路用地

計畫面積共 4.80 公頃。

變更前後結果，參見圖五、表七、表八及表九。

### 陸、交通系統計畫

#### 一、次要道路

共劃設次要道路計 3 線，計畫寬度 15 公尺、11.5 公尺、11 公尺，通往新竹、頭份及蓬萊等地。

#### 二、出入道路及人行步道

配合次要道路系統，劃設出入道路及人行步道，計畫寬度為 11 公尺、9 公尺、8 公尺、6 公尺及 4 公尺人行步道。

### 柒、都市防災計畫

依據行政院 83 年 7 月 28 日第 2391 次院會「災害防救方案」決議及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，都市防災計畫應納入都市計畫通盤檢討辦理。

本計畫區之防災計畫將依都市計畫型態及道路系統，建議防救災據點、防救災路線及緊急疏散方向如圖六所示，以作為都市計畫區內民眾遭逢不可抗拒之緊急災害時，對於避難場所及逃生路線能有所參考。

#### 一、防救災避難場所及設施

災害發生時，主要以都市發展用地範圍內之學校用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、及外圍農業區等空曠場地為防救災避難場所避難設施；南庄鄉公所為防救災指揮中心。

#### 二、防救災路線

主要以區內之聯外道路及主要道路作為防救災路線。

### 三、疏散方向

原則上以都市發展用地外圍之空曠地區農業區或都市永久性空地（如學校用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地）為緊急疏散方向。

### 四、火災防止延燒地帶

以各種道路、開放空間及都市發展用地外圍空曠地區為火災防止延燒地帶。

## 捌、分期分區發展計畫

為指導本計畫循序漸進之發展，擬將計畫區依其發展現況及未來發展潛力，劃分已發展區及優先發展區兩種（參見圖七），其劃分原則如下：

- 一、已發展區：本計畫除 1 號路東側工一地區(乙種工業區)外之都市發展用地，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百分之七十以上之地區劃定之。
- 二、優先發展區：本計畫 1 號路東側工一地區(乙種工業區)劃定之。

## 玖、事業及財務計畫

都市計畫事業之興辦，涉及事務繁多，所需經費龐大，以目前鄉鎮公所頗為有限之建設經費，實難推動都市之各項建設（參見表十）。本計畫實施以來，由於經費拮据，至使鄰里公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地及部分道路用地尚無法開闢使用，本計畫未來應加強上述各項公共設施用地徵收及開闢。除了鄰里公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及廣場兼停車場用地獎勵民間投資興辦，其它之公共設施之開闢由鄉公所編列預算或由上級政府經費補助。

## 拾、土地使用分區管制要點

修正土地使用分區管制要點如表十一。

### 拾壹、其他

本計畫河川區業於第二次通盤檢討時配合中港溪南庄堤防整治工程予以變更(依水利法公告之河川法線)，其範圍如現行計畫之河川區。

圖五 變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖

表七 變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表

表八 變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積明細表



- 表九 變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號明細表  
圖六 變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)防救災計畫示意圖  
圖七 變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展計畫示意圖  
表十 變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表  
表十一 變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

表七 變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表

項	目	本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本 次 檢 討 增 減 面 積 (公 頃 )	本 次 檢 討 後			備 註
				計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	10.72	-0.08	10.64	13.94	38.33	
	商 業 區	1.46		1.46	1.91	5.26	
	乙 種 工 業 區	3.08		3.08	4.03	11.10	
	保 存 區	0.17	-0.10	0.07	0.09	0.25	
	宗 教 專 用 區	0	+0.17	0.17	0.22	0.61	
	行 政 區	0.04		0.04	0.05	0.14	
	農 會 專 用 區	0.21		0.21	0.28	0.76	
	車 站 專 用 區	0	+0.09	0.09	0.12	0.32	
	電 信 事 業 專 用 區	0	+0.10	0.10	0.13	0.36	
	河 川 區	13.55		13.55	17.75	-	
	保 護 區	10.35		10.35	13.56	-	
	農 業 區	24.89	-0.21	24.68	32.33	-	
	小 計	64.47	-0.03	64.44	84.41	57.13	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.10	-0.37	0.73	0.96	2.63	
	學 校 用 地	4.12		4.12	5.40	14.84	
	市 場 用 地	0.17		0.17	0.22	0.61	
	鄰里公園兼兒童 遊樂場用地	0.36	+0.21	0.57	0.75	2.05	
	停 車 場 用 地	0.06	+0.11	0.17	0.22	0.61	
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.19		0.19	0.25	0.68	
	加 油 站 用 地	0.12		0.12	0.16	0.43	
	自 來 水 事 業 用 地	0.39		0.39	0.51	1.40	
	電 力 事 業 用 地	0	+0.10	0.10	0.13	0.36	
	郵 政 事 業 用 地	0	+0.07	0.07	0.09	0.25	
	公 路 車 站 用 地	0.09	-0.09	0	0	0	
	綠 地 用 地	0.11		0.11	0.14	0.40	
	人 行 步 道 用 地	0.36		0.36	0.47	1.30	
道 路 用 地	4.80		4.80	6.29	17.29		
小 計	11.87	+0.03	11.90	15.59	42.87		
合 計 ( 1 )	76.34		76.34	100.00	-	計畫總面積	
合 計 ( 2 )	27.55	+0.21	27.76	-	100.00	都市發展 用地面積	

註：1. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 百分比(1)係佔計畫總面積百分比，百分比(2)係佔都市發展用地面積百分比。

表八 變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積明細表

項 目	編 號	計 畫 面 積 ( 公 頃 )	位 置	備 註
機 關 用 地	機(三)	0.39	2 號路南側	警察分駐所、消防隊、 戶政事務所
	機(六)	0.03	市場東南側	衛生所
	機(七)	0.04	機六東側	林務局南庄工作站
	機(八)	0.19	機六東側	鄉公所、民眾活動中心
	機(十一)	0.08	機六東側	鄉民代表會
	小計	0.73		
學 校 用 地	文(小)	1.59	2 號路東側	南庄國小
	文(中)	2.53	1 號路西側	南庄國中
	小計	4.12		
零 售 市 場 用 地	市	0.17	機(二)西南側	
鄰里公園兼兒 童遊樂場用地	公(兒)一	0.20	1 號路東側	
	公(兒)二	0.37	3 號路南側	
	小計	0.57		
停 車 場 用 地	停一	0.06	1 號路東側	
	停二	0.03	3 號路南側	
	停三	0.08	機六東側	
	小計	0.17		
廣 場 兼 停 車 場	廣停一	0.05	2 號路東側	
	廣停二	0.05	3 號路南側	
	廣停三	0.09	2 號路東側	
	小計	0.19		
加 油 站 用 地	油	0.12	1 號路西側	
自 來 水 事 業 用 地	自	0.39	3 號路南側	
電 力 事 業 用 地	電力	0.10	1 號路東側	
郵 政 事 業 用 地	郵政	0.07	1 號路東側	
綠 地		0.11		-
人 行 步 道 用 地		0.36		-
道 路 用 地		4.80		-
合 計		11.90		-

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表九 變更南庄都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號明細表

道路層級分類		編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點	備註
原計畫道路機能	新機能分類					
聯外道路	次要道路	1	15	910	自計畫區北端至計畫區中部	
區內道路	次要道路	2	11	330	自計畫區中部至機三北側	
聯外道路	次要道路	3	11.5	410	自 2 號路中段至南庄橋	
區內道路	出入道路	4	9	290	自商四北端至民生街	
區內道路	次要道路	5	11	50	自 4 號路至廣停一	
區內道路	出入道路	6	9	50	自 4 號路中部至 2 號路中部	

註：1.表內道路長度應依據核定圖實地測釘之樁距為準。

2.未註明寬度道路為 8 公尺。

表十 變更南庄都市計畫（第三次通盤檢討）事業及財務計畫表

公設 種類	共 施 類  (m <sup>2</sup> )	土 地 取 得 方 式			開 關 經 費 ( 萬 元 )			主 單 辦 位	預 定 完 成 期 限		經 費 來 源
		征 購	獎 勵 投 資	區 段 徵 收	土 地 征 購 費 及 地 上 物 補 償 費	整 地 及 工 程 費	合 計		征 勘 設	購 測 計	
鄰里公 園兼兒 童遊樂 場用地	5700	✓	✓		1900	855	2755	南庄鄉 公所	93~100	93~100	南庄鄉公 所編列
停車場 用地	900	✓	✓		300	900	1200	南庄鄉 公所	93~100	93~100	南庄鄉公 所編列
廣場兼 停車場 用地	1900	✓	✓		630	1900	2530	南庄鄉 公所	93~100	93~100	南庄鄉公 所編列
綠地 用地	1100	✓			370	560	930	南庄鄉 公所	93-100	93-100	南庄鄉公 所編列
人行步 道用地	2800	✓			930	700	1630	南庄鄉 公所	93-100	93-100	南庄鄉公 所編列
道路 用地	11300	✓			3770	2830	6600	南庄鄉 公所	93~100	93~100	南庄鄉公 所編列

註：1. 已開闢之公共設施用地不再列入本表。

2. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

3. 本表開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財源狀況酌予調整。

# 變更南庄都市計畫 (第三次通盤檢討)書

擬定機關：南庄鄉公所

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國八十八年七月

修訂時間：中華民國九十三年三月

修訂時間：中華民國九十三年五月