

# 變更新園鄉烏龍地區都市計畫 (第二次通盤檢討)書

擬定機關：新園鄉公所  
中華民國九十一年十二月

## 屏東縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更新園鄉烏龍地區都市計畫(第二次通盤檢討)	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條	
擬 定 都 市 計 畫 機 關	新園鄉公所	
公 告 徵 求 意 見	自 82 年 1 月 6 日起公告 30 天 並刊登 82 年 1 月 9 日於民眾日報	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 開 展 覽	自 89 年 12 月 21 日起公開展覽 30 天 並刊登於 89 年 12 月 21 日聯合報
	說 明 會	90 年 1 月 3 日於新園鄉公所舉行
人 民 團 體 陳 情 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	84 年 11 月 7 日鄉都委會審查通過
	縣 級	90 年 5 月 31 日第 128 次會審查通過 90 年 10 月 16 日第 129 次會審查通過 91 年 2 月 5 日第 130 次會審查通過
	部 級	91 年 8 月 27 日第 541 次會審查通過

# 第一章 原有都市計畫概要

## 壹、實施經過

新園鄉烏龍地區都市計畫於民國 68 年 7 月 5 日發佈實施，迄今已屆滿 23 年，其間曾於民國 72 年 7 月 8 日辦理第一次公共設施通盤檢討，並曾於民國 77 年 6 月辦理第一次通盤檢討及民國 87 年 10 月訂定土地使用分區管制要點。

## 貳、計畫範圍及計畫目標年

計畫範圍東、南面皆臨東港溪，西面以臺糖鐵路及李長榮木業公司西側界址為界，北面以抽水站南邊堤防至現有農路為界，計畫面積 508.34 公頃。

以民國 90 年為計畫目標年。

## 參、計畫人口及密度

計畫人口為 12,000 人，居住密度每公頃約 240 人。

## 肆、土地使用分區計畫

以既有集居地區為基礎，劃設一個住宅鄰里單元，構成一個社區，並劃設商業區、工業區、保存區、保護區、農業區等土地使用分區。

## 伍、公共設施用地計畫

劃設機關用地 3 處、學校用地 1 處、公園用地 1 處、兒童遊樂場用地 5 處、市場用地 2 處、停車場用地 2 處、加油站用地 1 處等。

## 陸、道路系統計畫

聯外道路 3 條，分別通往高雄、東港及屏東、鹽埔；另配設有區內主、次要道路及出入道路、人行步道等。

圖一 原有新園鄉烏龍地區都市計畫示意圖

表一 原有新園鄉烏龍地區都市計畫土地使用計畫面積分配表

表一 原有新園鄉烏龍地區都市計畫土地使用面積分配表

項	目	計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	備	註
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	50.60	44.7	10.0		
	商 業 區	3.66	3.3	0.7		
	工 業 區	25.62	22.6	5.0		
	保 存 區	0.16	0.1	0.0		
	保 護 區	84.60	-	16.6		
	農 業 區	310.40	-	61.1		
	小 計	475.04	70.7	93.4		
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.65	0.6	0.1		
	學 校 用 地	2.75	2.4	0.5	國小	
	公 園 用 地	1.80	1.6	0.4		
	兒 童 遊 樂 場 用 地	1.00	0.9	0.2		
	市 場 用 地	0.38	0.3	0.1	零售市場	
	停 車 場 用 地	0.38	0.3	0.1		
	加 油 站 用 地	0.15	0.1	0.0		
	道 路 用 地	26.19	23.1	5.2		
	小 計	33.30	29.3	6.6		
合 計 ( 1 )	113.34	100.0	-	都 市 發 展 地 用		
合 計 ( 2 )	508.34	-	100.00	計 畫 總 面 積		

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.資料來源：變更新園鄉烏龍地區都市計畫(第一次通盤檢討)書。

## 第二章 發展現況與檢討分析

### 壹、相關計畫

依南部區域計畫，指定至民國 90 年，本鄉都市化人口為 38,000 人，而本鄉都市化地區包括新園、烏龍、鹽埔等 3 處。

### 貳、公民及團體意見

本次檢討共收到公民團體意見 10 件，其中有關土地使用分區者有 6 件，公共設施者有 2 件，交通系統者有 2 件，均經整體分析作為本次檢討參考。

### 參、計畫範圍及計畫目標年

原計畫範圍東、南以東港溪為界，西以臺糖鐵路及李長榮木業公司西側界址為界，北以抽水站南邊堤防至現有農路為界，計畫面積 508.34 公頃，經檢討因尚無擴大範圍之需要，故宜維持原計畫。

原計畫目標年為民國 90 年，因已屆滿，故配合國土綜合開發計畫草案，將計畫目標年修正為民國 100 年。

### 肆、人口及密度

新園鄉於民國 75 年底之人口數為 41,929 人，至民國 90 年底人口數為 41,372 人，15 年間共減少 557 人，年平均增加率為 -0.9%；同一時期本計畫區人口數，自 9,191 人減為 9,156 人，計減少 35 人，其年平均增加率為負 -0.2%，人口呈外流現象，其成長較原計畫推估者為低。因現有居住人口密度約為每公頃 185 人，比原計畫為低，故均仍宜維持原計畫。

### 伍、土地使用

茲將各使用分區檢討分析如下：

#### 一、住宅區

原住宅區計畫面積 50.60 公頃，除沿二號道路兩側附近地區發展較密集外，其他地區則零星發展，其實際發展面積為 32.65 公頃，使用率 65%。依檢討辦法規定，住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來 25 年內計畫人口居住需求預估數計算。由於本計畫住宅區尚有使用空間，且近年來人口呈外流現象，故本次檢討除配合道路調整及現有郵局使用範圍而予以變更外，其餘均宜維持原計畫。

## 二、商業區

原商業區計畫面積 3.66 公頃，除沿街部分已發展作為商業使用外，其餘大部份仍作住宅使用，其實際發展面積 2.10 公頃(包括非商業之都市發展使用面積)，使用率為 57%。

依據通盤檢討辦法規定，本計畫區之商業區面積不得超出 5.40 公頃，因原計畫尚有部份未作商業使用，故仍宜維持原計畫。

## 三、工業區

原計畫劃設工業區 2 處，工一現況大部分已作變電所使用，工二係依李長榮木業公司產權範圍劃設，計畫面積合計 25.62 公頃，目前實際發展面積為 22.32 公頃，其使用率為 87%。依檢討辦法規定，工業區應依實際之需要檢討，故本次檢討除工一內現有變電所部分依現況使用變更為變電所用地以符實際外，其餘為維護環境品質，宜指定類別為乙種工業區。

## 四、保存區

原計畫劃設保存區 1 處，面積 0.16 公頃，為現有「龍聖宮」，已有 184 年歷史，為附近居民重要宗教信仰中心，故本次檢討為避免與文化資產保存法所訂之性質分區混淆，而予以統一名稱為宗教專用區。

## 五、保護區

原計畫劃設保護區，係因東港溪河川法線尚未確定，故為安全考量，將最內之法線外部分暫劃設為保護區，計畫面積 84.60 公頃。依檢討辦法規定，保護區之檢討，應視實際需要檢討之。故本次檢討除配合東港溪水道治理計畫用地範圍予以變更為河川區外，其餘地區則併鄰近分區予以變更。

## 六、農業區

原計畫面積 310.40 公頃，現多作農業使用。依檢討辦法規定，農業區應依據農業發展及未來都市發展之需要檢討之。故本次檢討除因東港溪水道治理計畫用地範圍之確定，而變更部分保護區為農業區外，其餘仍宜維持原計畫。

# 陸、公共設施

## 一、機關用地

原計畫機關用地 3 處，面積合計 0.65 公頃。其中機二用地已完全開闢供派出所及社區聯合辦公室使用，機一、機三尚未闢建。依檢討辦法規定，機關用地應按實際需要檢討。本次檢討，尚未開闢之機一、機三仍需保留，以供鄉公所計畫興建衛生所、村里辦公

室及社區活動中心等之需要；已開闢之機二原計畫僅列供派出所使用，為符實際而予以增列使用項目。

## 二、學校用地

原計畫國小用地 1 處，面積 2.75 公頃，使用率已達 98%。依檢討辦法規定，本計畫區需國小用地面積 2.40 公頃，原計畫面積超出 0.35 公頃，因超出面積不多，同時為保持學校用地之完整，故仍宜維持原計畫。

## 三、公園用地

原計畫公園用地 1 處，面積 1.80 公頃，尚未闢建。依檢討辦法規定，本計畫區需公園用地面積 1.80 公頃，與原計畫面積相同，故仍宜維持原計畫。

## 四、兒童遊樂場用地

原計畫兒童遊樂場用地 5 處，面積合計 1.00 公頃，均未闢建。依檢討辦法規定，本計畫區需兒童遊樂場面積 0.96 公頃，原計畫面積超過 0.04 公頃。因超出之面積有限，故仍宜維持原計畫。

## 五、市場用地

原計畫零售市場 2 處，面積合計 0.38 公頃，其中市一尚未開闢，市二已開闢。依檢討辦法規定，零售市場以每一間鄰單位設置一處為原則，亦可免設置。因係配合住宅區之分佈而劃設，故仍宜維持原計畫。

## 六、停車場用地

原計畫停車場 2 處，面積 0.38 公頃，仍未開闢使用。依檢討辦法規定，本計畫之停車場面積尚不足 1.06 公頃，因本計畫區無適當之公有地，且本次檢討並無增設住宅區，補充公共設施用地有所困難，故宜於下次通盤檢討時，如有增加都市發展用地，再補充劃設。

## 七、加油站用地

原計畫加油站用地 1 處，面積 0.15 公頃，尚未闢建使用，因仍有保留必要，故宜維持原計畫，惟為配合加油站民營化政策而予以變更為加油站專用區。

## 柒、道路系統

原計畫聯外道路三條，均已完全開闢。區內道路則新闢建者不多，計畫面積 26.19 公頃，現已使用面積 15.41 公頃，其使用率為 59%。依檢討辦法規定，道路用地應按交通量及道路設計標準檢討，因原計畫之道路系統尚屬合理，故本次檢討除配合道路調整及保存

極具歷史價值之龍聖宮完整而予以變更外，其餘均宜維持原計畫。

## 捌、分期分區發展計畫

原計畫為使計畫區能循序發展，配合都市實際發展趨勢及地方財力負擔，分為第一期已開發區及第二期優先發展區兩期進行開發，經檢討因符合需要，故宜維持原計畫。

## 玖、土地使用分區管制要點

原計畫已訂定土地使用分區管制要點，本次檢討為促進土地合理利用及維護都市品質，宜配合檢討內容及現行法令予以修正。

## 壹拾、公共設施用地多目標使用

原計畫未訂定公共設施用地多目標使用方案，本次檢討為加速公共設施保留地之開闢，並鼓勵民間投資興建公共設施，以發展都市建設之需要，宜指定為多目標使用以加速發展。

## 拾壹、原有計畫之變更

原有計畫依上述發展現況及分析，所需變更之項目、內容與變更理由，詳見表五、表六及圖三、圖四。凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

表二 新園鄉及烏龍地區人口成長統計表

表三 變更新園鄉烏龍地區都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況面積表

圖二 變更新園鄉烏龍地區都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況示意圖

表四 變更新園鄉烏龍地區都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施計畫用地面積檢討分析表

表五 變更新園鄉烏龍地區都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

表六 變更新園鄉烏龍地區都市計畫(第二次通盤檢討)變更案面積統計表

圖三 變更新園鄉烏龍地區都市計畫(第二次通盤檢討)變更部分示意圖

圖四 變更新園鄉烏龍地區都市計畫(第二次通盤檢討-變十案)變更詳圖



表二 新園鄉及烏龍地區人口成長統計表

年 別	全 鄉			本 計 畫 區			備 註
	人 口 總 數	增 加 人 口 數	增 加 率 (%)	人 口 總 數	增 加 人 口 數	增 加 率 (%)	
75	41,929	-	-	9,191	-	-	
76	41,905	-24	-0.6	9,192	1	0.1	
77	41,737	-168	-4.0	9,187	-5	-0.5	
78	41,374	-363	-8.7	9,180	-7	-0.8	
79	41,265	-109	-2.6	9,200	20	2.2	
80	41,636	371	9.0	9,347	147	16.0	
81	42,148	512	12.3	9,402	55	5.9	
82	42,100	-48	-1.1	9,458	56	6.0	
83	42,240	140	3.3	9,398	-60	-6.3	
84	42,187	-53	-1.3	9,335	-63	-6.7	
85	41,994	-193	-4.6	9,261	-74	-7.9	
86	41,943	-51	-1.2	9,297	36	3.9	
87	41,766	-177	-4.2	9,201	-96	-10.3	
88	41,554	-212	-5.1	9,167	-34	-3.7	
89	41,523	-31	-0.7	9,094	-73	-8.0	
90	41,372	-151	-3.6	9,156	62	6.8	
平 均		-37	-0.9		-2	-0.2	

資料來源：新園鄉戶政事務所。

表三 變更新園鄉烏龍地區都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況面積表

項	目	計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	50.60	32.65	65	
	商業區	3.66	2.10	57	
	工業區	25.62	22.32	87	
	保存區	0.16	0.16	100	
	保護區	84.60	-	-	
	農業區	310.40	-	-	
公共 設施 用地	機關用地	0.65	0.27	42	
	學校用地	2.75	2.69	98	
	公園用地	1.80	0	0	
	兒童遊樂場用地	1.00	0	0	
	市場用地	0.38	0.18	47	
	停車場用地	0.38	0	0	
	加油站用地	0.15	0	0	
	道路廣場用地	26.19	15.41	59	
合	計	508.34	-	-	

註：1. 土地使用分區之使用面積，含不符合該土地使用分區面積計算。

2. 公共設施用地之使用面積，僅計算符合該計畫使用者。

表四 變更新園鄉烏龍地區都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施計畫用地面積檢討分析表

項編	目號	本 次 檢 討 前			檢 討 標 準 (計畫人口： 12,000人)	需要面積 (公頃)	不足或超 過面積 (公頃)	備註
		計畫 面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)				
機 關 用 地	機 一	0.26	0	0	按實際需要檢 討	-	-	
	機 二	0.27	0.27	100.0				
	機 三	0.12	0	0				
	小 計	0.65	0.27	41.5				
學 校 用 地	國 小	2.75	2.69	97.8	每千人0.20公 頃，每校不得 少於2.0公頃	2.40	+0.35	
公 園 用 地		1.80	0	0	每千人0.15公 頃，每處面積 不得少於0.50 公頃。	1.80	0	鄰 里 公 園
兒 童 遊 樂 場 用 地	兒 一	0.20	0	0	每千人0.08公 頃，每處面積 不得少於0.10 公頃。	0.96	+0.04	
	兒 二	0.20	0	0				
	兒 三	0.20	0	0				
	兒 四	0.20	0	0				
	兒 五	0.20	0	0				
	小 計	1.00	0	0				
市 場 用 地	市 一	0.20	0	0	以每一間鄰單 位設置一處為 原則。	-	-	零 售 市 場
	市 二	0.18	0.18	100.0				
	小 計	0.38	0.18	47.3				
停 車 場 用 地	停 一	0.20	0	0	1.不低於商業 區面積之10 %。 2.不低於車輛 預估數20% 之停車需 求。	1.44	-1.06	
	停 二	0.18	0	0				
	小 計	0.38	0	0				
加油站用地		0.15	0	0	按實際需要檢 討	-	-	

表五 變更新園鄉烏龍地區都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
一	部 決 議 一	調整計畫 年期	民國九年	民國一 年	本計畫目標年因已屆滿，故配合國土綜合開發計畫草案之計畫目標年修正。	
二	部 決 議 二	計畫區東 北側龍聖 宮	保存區 (0.16)	宗教專用 區 (0.16)	為避免與文化資產保存法所訂之性質分區混淆，而予以統一名稱。	
三	部 決 議 三	計畫區西 北側	加油站用 地 (0.15)	加油站專 用 區 (0.15)	為配合加油站民營化政策而予以變更。	
四	一	本計畫區 東側	保護區 (84.60)	農業區 (37.66) 河川區 (46.94)	配合東港溪新修正之水道治理計畫用地範圍予以變更，即在範圍內之土地變更為河川區，範圍外之土地則變更為農業區。	本計畫區南側保護區變更為農業區部分，因現況堤防尚未興建完成，應予以管制。
五	二	機二東側	住宅區 (0.02) 人行步道 用地 (0.02)	人行步道 用地 (0.02) 住宅區 (0.02)	1. 計畫四公尺寬人行步道彎折，並需拆除二樓房屋。 2. 該人行步道經相關地主(一筆共業土地)協商同意改為筆直巷道，現有房屋並已各自拆除退縮建築中，巷道亦正施工中。	
六	三	二號道路 東側	住宅區 (0.03)	郵政事業 專用區 (0.03)	配合現有郵局使用範圍變更。	

表五 變更新園鄉烏龍地區都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
七	四	加油站東側	工業區 (0.13)	變電所用地 (0.13)	配合現有變電所使用範圍變更。	
八	五	本計畫區內工業區使用類別	工業區(未指定) (25.49)	工業區(指定為乙種工業區) (25.49)	原計畫未編訂工業類別，為維護環境品質，宜指定為乙種工業區。	
九	六	機二	機關用地(供派出所使用) (0.27)	機關用地(供派出所及社區活動中心使用) (0.27)	現已開闢供派出所及社區活動中心使用，故配合現況增列使用項目。	
十	七	龍聖宮北側八公尺計畫道路	道路用地 (0.01)	人行步用地 (0.01)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為保存已有 184 年且極具歷史價值之龍聖宮之完整。</li> <li>2. 因龍聖宮正準備報請內政部核准列為古蹟，其北側八公尺計畫道路若開闢，將毀滅龍聖宮全貌。</li> <li>3. 故將該部分道路計畫寬度縮減為 6 公尺寬，而鄰接龍聖宮之 2 公尺寬部份變更為人行步道。</li> </ol>	詳圖四。
十一	八	計畫區內符合都市計畫公共設施多目標使用方案之公共設施項目	未訂定	增訂	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為加速都市計畫公共設施保留地之開闢，並鼓勵民間投資興建公共設施，以發展都市建設之需要。</li> <li>2. 新園鄉為農業鄉鎮，財政狀況並不寬裕，故宜指定為多目標使用以加速發展。</li> </ol>	

註：凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。

表六 變更新園鄉烏龍地區都市計畫(第二次通盤檢討)變更案面積統計表

項目		編號	一	二	三	四	五	六
土地 使用 區	住宅區	調整計畫目標年至民國一 年					道路路線調整	-0.03
	商業區							
	工業區							
	乙種工業區							
	保存區		-0.16					
	宗教專用區		+0.16					
	加油站專用區			+0.15				
	郵政事業專用區							+0.03
	保護區					-84.60		
	河川區					+46.94		
	農業區					+37.66		
	機關用地							
	學校用地							
	公園用地							
公共 設施 用地	兒童遊樂場用地							
	市場用地							
	停車場用地							
	加油站用地			-0.15				
	變電所用地							
道路廣場用地								

- 註：1. “+”表示增加面積，“-”表示減少面積。  
 2. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。  
 3. 欄內面積係變更面積，單位：公頃。

表六 變更新園鄉烏龍地區都市計畫(第二次通盤檢討)變更案面積統計表

項 目		編 號		七	八	九	十	十 一	合 計
土 地 使 用 分 區 公 共 設 施 用 地	住 宅 區					機 關 用 地 增 列 使 用 項 目	變 更 道 路 用 地 為 人 行 步 道 用 地	計 畫 區 符 合 多 目 標 使 用 方 案 之 公 共 設 施 得 指 定 多 目 標 使 用	-0.03
	商 業 區								0
	工 業 區	-0.13	-25.49						-25.62
	乙 種 工 業 區		+25.49						+25.49
	保 存 區								-0.16
	宗 教 專 用 區								+0.16
	加 油 站 專 用 區								+0.15
	郵 政 事 業 專 用 區								+0.03
	保 護 區								-84.60
	河 川 區								+46.94
	農 業 區								+37.66
	機 關 用 地								0
	學 校 用 地								0
	公 園 用 地								0
兒 童 遊 樂 場 用 地					0				
市 場 用 地					0				
停 車 場 用 地					0				
加 油 站 用 地					-0.15				
變 電 所 用 地	+0.13				+0.13				
道 路 廣 場 用 地					0				

註：1. “+”表示增加面積，“-”表示減少面積。

2. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

3. 欄內面積係變更面積，單位：公頃。

## 第三章 檢討後之計畫

### 壹、計畫範圍及面積

計畫範圍東、南面皆臨東港溪，西面以臺糖鐵路及李長榮木業公司西側界址為界，北面以抽水站南邊堤防至現有農路為界，計畫面積 508.34 公頃。

### 貳、計畫目標年

以民國 100 年為計畫目標年。

### 參、計畫人口及居住密度

計畫人口為 12,000 人，居住密度每公頃約 240 人。

### 肆、土地使用分區計畫

#### 一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模劃設一個住宅鄰里單元，住宅區面積合計為 50.57 公頃。

#### 二、商業區

劃設中心商業區 1 處，面積合計 3.66 公頃。

#### 三、乙種工業區

劃設乙種工業區 2 處，面積 25.49 公頃。

#### 四、宗教專用區

劃設宗教專用區 1 處，係現有龍聖宮，面積 0.16 公頃。

#### 五、加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.15 公頃。

#### 六、郵政事業專用區

劃設郵政事業專用區 1 處，面積 0.03 公頃。

#### 七、河川區

東港溪水道治理計畫用地範圍劃設為河川區，面積 46.94 公頃

#### 八、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積合計為 348.06 公頃。其中本計畫區南側保護區變更為農業區部分，因現況堤防尚未興建完成，應予以管制。

### 伍、公共設施用地計畫



#### 一、機關用地

共劃設機關用地 3 處，其中機一為供興建衛生所及村里辦公室使用，機二供派出所及社區活動中心使用，機三供興建活動中心使用，面積合計為 0.65 公頃。

#### 二、學校用地

劃設國小用地 1 處，為現有之烏龍國小，面積 2.75 公頃。

#### 三、公園用地

劃設鄰里公園 1 處，面積為 1.80 公頃。

#### 四、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場 5 處，面積合計為 1.00 公頃。

#### 五、市場用地

劃設零售市場用地 2 處，面積合計為 0.38 公頃。

#### 六、停車場用地

劃設停車場用地 2 處，面積合計為 0.38 公頃。

#### 七、變電所用地

劃設變電所用地 1 處，面積 0.13 公頃。

### 陸、道路系統計畫

#### 一、聯外道路

(一)一號道路(臺 17 號省道)為本計畫區之主要聯外幹道，南往東港，西通林園、高雄，計畫寬度為 30 公尺。

(二)二號道路為現有南興路，北往屏東，南與一號道路銜接至東港，計畫寬度 20 公尺。

(三)三號道路自二號道路分歧向西通往鹽埔村，以現有之鹽龍路拓寬劃設，計畫寬度 12 公尺。

#### 二、區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 20 公尺、12 公尺、10 公尺及 8 公尺，另為方便行人及保存極具歷史價值之龍聖宮，酌設 4 公尺及 2 公尺寬之人行步道。

### 柒、分期分區發展計畫

本計畫係屬鄉街計畫，區內舊有集居村落，皆屬建成區，其餘地區則尚未發展。故本次檢討仍應配合人口密度、都市實際發展趨勢及地方財力負擔等，訂定分期分區發展計畫如下：

#### 一、實施發展分區之範圍

包括住宅區、商業區、乙種工業區及公共設施用地等都市發展

用地。

## 二、劃分種類及原則

### (一) 第一期(已發展區)

就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區之規定，且建築用地使用率已達百分之 80% 以上之地區劃定之。

### (二) 第二期(優先發展區)

依據人口分布計畫、未來十年之人口成長推計及計畫人口密度等，計畫所需發展潛力較高地區或欲實施市地重劃地區等優先劃定之。

## 捌、公共設施用地多目標使用

本計畫區內適用「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之公共設施用地，均指定為可適用該方案辦理。

## 玖、土地使用分區管制要點

為維護居住環境品質，促進土地合理利用，訂定土地使用分區管制要點，其要點詳附錄。

圖五 變更新園鄉烏龍地區都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖

表七 變更新園鄉烏龍地區都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積分配表

表八 變更新園鄉烏龍地區都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施計畫用地明細表

表九 變更新園鄉烏龍地區都市計畫(第二次通盤檢討)道路編號表

圖六 變更新園鄉烏龍地區都市計畫(第二次通盤檢討)分期分區發展計畫示意圖

附錄 變更新園鄉烏龍地區都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點

表七 變更新園鄉烏龍地區都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積分配表

項	目	本次檢討	本次檢討	本 次 檢 討 後		
		前計畫 面積 (公頃)	增 減 面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	百分比 (1) (%)	百分比 (2) (%)
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	50.60	-0.03	50.57	44.62	9.95
	商 業 區	3.66	0	3.66	3.23	0.72
	工 業 區	25.62	-25.62	0	0	0
	乙種工業區	0	+25.49	25.49	22.49	5.01
	保 存 區	0.16	-0.16	0	0	0
	宗 教 專 用 區	0	+0.16	0.16	0.14	0.03
	加 油 站 專 用 區	0	+0.15	0.15	0.13	0.03
	郵政事業專用區	0	+0.03	0.03	0.03	0.01
	保 護 區	84.60	-84.60	0	-	0
	河 川 區	0	+46.94	46.94	-	9.23
	農 業 區	310.40	+37.66	348.06	-	68.47
	公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.65	0	0.65	0.57
學 校 用 地		2.75	0	2.75	2.43	0.54
公 園 用 地		1.80	0	1.80	1.59	0.35
兒 童 遊 樂 場 用 地		1.00	0	1.00	0.88	0.20
市 場 用 地		0.38	0	0.38	0.34	0.07
停 車 場 用 地		0.38	0	0.38	0.34	0.07
加 油 站 用 地		0.15	-0.15	0	0	0
變 電 所 用 地		0.00	+0.13	0.13	0.11	0.03
道 路 廣 場 用 地		26.19	0	26.19	23.11	5.15
合計(1)都市發展面積		113.34	+0	113.34	100.00	-
合計(2)計畫總面積		508.34	+0	508.34	-	100.00

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表八 變更新園鄉烏龍地區都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施計畫用地明細表

項 目	編 號	面積(公頃)	說 明	備 註
機 關 地 用 地	機 一	0.26	商業區西側。	供鄰里中心機關使用
	機 二	0.27	二號道路東側。	供派出所及社區活動中心使用
	機 三	0.12	二號道路東側，五號道路北側。	供活動中心使用
	小 計	0.65		
學 校 地 用 地	文 ( 小 )	2.75	二號道路西側。	烏龍國小
公 用 園 地	公	1.80	一、二號道路交叉處。	鄰里公園
兒 童 遊 樂 場 地 用 地	兒 一	0.20	四號道路北側。	
	兒 二	0.20	商業區西北側。	
	兒 三	0.20	三號道路北側。	
	兒 四	0.20	商業區東南側。	
	兒 五	0.20	計畫區東端。	
	小 計	1.00		
市 場 地 用 地	市 一	0.20	商業區西側。	零售市場
	市 二	0.18	商業區東南側。	零售市場
	小 計	0.38		
停 車 場 地 用 地	停 一	0.20	商業區西側。	
	停 二	0.18	商業區東南側。	
	小 計	0.38		
變 電 所 地 用 地	變	0.13	四號道路北側。	新劃設

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表九 變更新園鄉烏龍地區都市計畫(第二次通盤檢討)道路編號表

道級	路分類	編號	寬度 (公尺)	寬度 (公尺)	起迄點	備註
主要道路	聯外道路	一	30	2,610	自計畫範圍西面至計畫範圍南面。	濱海公路
	聯外道路	二	18-20	2,430	自計畫範圍南面向南接一號道路。	
	聯外道路	三	18	1,200	自二號道路至計畫範圍西南面。	
	區內道路	四	20	435	連接一、二號道路。	
	區內道路	五	12	2,220	都市發展區內環道路。	
次要道路	區內道路	未編號 註明寬度	10	1,380	一、二號道路間之出入道路。	
	區內道路	未編號 註明寬度	10	1,500	二號道路至計畫範圍東面出入道路。	
服務道路		未編號	8	6,925		
人行步道		未編號	4、2	-	以虛線表示之道路。	

註：表內道路長度僅供參考應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

## 附錄 變更新園鄉烏龍地區都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點

- 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 條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六，容積率不得大於百分之二。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八，容積率不得大於百分之三二。
- 四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六，容積率不得大於百分之二一。
- 五、宗教專用區建蔽率不得大於百分之四，容積率不得大於百分之一六。
- 六、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四，容積率不得大於百分之一二。
- 七、郵政事業專用區之建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之二五。
- 八、機關用地之建蔽率不得大於百分之四，容積率不得大於百分之二五。
- 九、國小、國中用地之建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之一五。
- 十、市場用地之建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之二四。
- 十一、變電所用地之建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之二五。
- 十二、退縮建築規定與停車空間劃設標準：

### (一)退縮建築規定：

1. 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。

分區及用地別	退縮規定	備註
公共設施用地及公用事業用地(或專用區)	自道路境界線至少退縮五公尺建築,如有設置圍牆之必要者,圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化,但得計入法定空地。

(區段徵收或市地重劃尚未配地之地區,係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。)

2. 前項以外地區,其退縮建築應依下列規定辦理:

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者,應自道路境界線至少退縮四公尺建築,或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化,但得計入法定空地。 2. 如屬角地,得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者,應自道路境界線至少退縮四公尺建築,或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化,但得計入法定空地。 2. 如屬角地,得擇一面臨道路退縮建築。
公共設施用地及公用事業用地(或專用區)	自道路境界線至少退縮五公尺建築,如有設置圍牆之必要者,圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化,但得計入法定空地。

(二) 停車空間劃設標準:

1. 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區,其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理:

總樓地板面積	停車位設置標準
250 平方公尺以下	設置一部
超過 250 平方公尺至 400 公尺	設置二部
超過 400 平方公尺至 550 公尺	設置三部
以下類推	

(區段徵收或市地重劃尚未配地之地區,係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。)

2.前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：

(一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三為限。

1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十四、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，以美化環境。

十五、本要點未規定事項依其他法令規定辦理。



# 變更新園鄉烏龍地區都市計畫 (第二次通盤檢討)書

擬定機關：新園鄉公所

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國八十二年九月

修訂時間：中華民國九十一年十二月