

變更新園都市計畫 (第二次通盤檢討)書

擬定機關：新園鄉公所
中華民國九十一年六月

屏東縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更新園都市計畫計畫（第二次通盤檢討）	
變 更 法 令 依 據	都市計畫法第二十六條	
擬 定 都 市 計 畫 機 關	新園鄉公所	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	80.05.01 80.05.30 公告 30 天 刊登 80.05.17 民眾日報
	公 開 展 覽	89.12.21 90.01.19 公開展覽 30 天 刊登 89.12.21 臺灣新聞報
	公 開 說 明 會	90.01.04 假新園鄉公所二樓會議室舉 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	84.09.11 第 1 次會審議通過
	縣 級	90.10.16 第 129 次會審議通過
	部 級	91.04.16 第 531 次會審議通過

第一章 原有計畫概要

壹、實施經過

新園都市計畫於民國六十四年二月二十五日公告實施，曾辦理兩次個案變更及一次通盤檢討，第一次通盤檢討案於民國七十五年一月二十三日辦理公告實施，迄今已屆滿十五年。

貳、計畫範圍及計畫年期

計畫範圍東至鄉公所以東約五〇公尺，南至友善皮包公司以南約八〇公尺，西至台糖鐵路，北至東立飼料公司以北約一三〇公尺處，面積一四八．八公頃。

計畫年期配合南部區域計畫，以民國九十年為計畫目標年。

參、計畫人口及密度

計畫人口四、〇〇〇人，居住密度每公頃約二五〇人。

肆、土地使用分區計畫

以既有集居地區為基礎，劃設為一個住宅鄰里單元，構成一個社區，並劃設商業區、工業區、保存區、農會專用區、農業區等土地使用分區。

伍、公共設施用地計畫

劃設機關四處、國小一所、國中一所、鄰里公園兼兒童遊樂場三處、市場一處、綠地兩處、廣場兼停車場兩處、停車場一處。

陸、交通系統計畫

聯外道路四條分別通往萬丹、屏東、甘棠村、瓦寮村及田洋村。另配設區內主要道路、出入道路、人行步道等。

圖一 原有新園都市計畫示意圖

表一 原有新園都市計畫土地使用計畫面積分配表

表一 原有新園都市計畫土地使用計畫面積分配表

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	14.79	36.56	9.99	
	商 業 區	1.22	3.01	0.81	
	工 業 區	4.80	11.86	3.24	
	保 存 區	0.15	0.37	0.10	
	農 會 專 用 區	0.42	1.04	0.28	
	農 業 區	107.63	- -	72.68	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.74	1.83	0.50	
	學 校 用 地	7.62	18.84	5.15	
	鄰里公園兼兒童 遊樂場用地	0.72	1.78	0.49	
	綠 地	0.35	0.88	0.24	
	市 場 用 地	0.28	0.69	0.19	
	廣場兼停車場用地	0.34	0.84	0.23	
	停 車 場 用 地	0.17	0.42	0.11	
	道 路 用 地	8.85	21.88	5.98	
合 計 (1)	40.45	100.00	-	都市發展 用地面積	
合 計 (2)	148.08	-	100.00	計畫總面 積	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

第二章 發展現況及檢討分析

壹、相關計畫

依南部區域計畫，指定至民國九十年，本鄉都市化人口為三八、人，而本鄉都市化地區包括新園、烏龍、鹽埔漁港等三處。

貳、公民及團體陳情意見

本次通盤檢討規劃期間人民及團體共提出意見三件，其中有關土地使用分區者一件、公共設施者一件、交通系統者一件。均經整理分析後作為檢討之參考。

參、計畫範圍及計畫年期

一、計畫範圍

原計畫範圍東至鄉公所以東約五公尺，南至友善皮包公司以南約八公尺，西至台糖鐵路，北至東立飼料公司以北約一三公尺處，面積一四八．八公頃。經檢討因尚無擴大範圍之需要，故宜維持原計畫。

二、計畫年期

原計畫目標年至民國九十年已將屆滿，故宜配合國土綜合開發計畫調整至民國一一年。

肆、人口及密度

新園鄉於民國七十年之人口數為四、七五人，至九十年人口數為四一、三二五人，而二十年間共增加六二一人，年平均增加率為．八%，同一時期本計畫區人口數，自二、七八三人增至三、四四七人，計增加六六四人，年平均增加率為一一．三%，人口呈穩定成長現象，其成長較原計畫推估者為低，另現有居住人口密度為每公頃三八六八人，比原計畫為高，但其住宅區發展率僅六三．二%，故仍宜維持原計畫。

表二 新園鄉及新園都市計畫區人口成長統計表

伍、土地使用分區

一、住宅區

原計畫面積一四．七九公頃，除沿 2、3 號道路及往田洋村十公尺道路兩側附近地區零星發展外，其餘大多尚未開闢使用，其實

際使用面積為九．一五公頃，使用率僅六三．二％。依檢討辦法規定，住宅區面積應依據未來二十五五年內計畫人口居住需求預估數計算。因本計畫區原計畫住宅區面積尚符合未來發展需求，故本次檢討除配合其他土地使用之實際需要，而需變更住宅區為其他用地者外，餘均宜維持原計畫。

二、商業區

原計畫面積一．二二公頃，除沿街部分已發展作為商業使用，其餘大部分仍作為住宅使用，其實際發展面積為一．一二公頃（包括非商業使用之都市發展使用面積），使用率為九一．八％，依檢討辦法規定，本計畫區之商業區面積不得超出一．八公頃，因原計畫尚有部分未作商業使用，故無須擴大。

三、工業區

原計畫面積四．八公頃，目前實際發展面積僅三．六公頃，其使用率六三．八％。依檢討辦法規定，工業區應依實際需要檢討。而本工業區區位良好，為方便設廠並提供就業機會，故無須變更為其他土地使用，但為維護生活環境品質宜依規定變更為乙種工業區。

四、保存區

原計畫劃設保存區一處，面積一．一五公頃，係現有神農宮使用，依檢討辦法規定，保存區應依實際需要檢討，本次檢討為避免與文化資產保存法所訂之分區性質相混淆，故宜變更為宗教專用區，以符實際。

五、農會專用區

原計畫劃設農會專用區一處，面積一．四二公頃，依檢討辦法規定，農會專用區應依實際需要檢討，因係現有農會倉庫用地，故仍宜維持原計畫。

六、郵政事業專用區

原計畫未劃設，依檢討辦法規定，郵政事業專用區應依實際需要檢討，本次檢討為符合現況使用，宜將現位於住宅區之郵局現址變更為郵政事業專用區。

七、電信事業專用區

原計畫未劃設，依檢討辦法規定，電信事業專用區應依實際需要檢討，本次檢討為符合現況使用，宜將現位於住宅區之電信局現址變更為電信事業專用區。

八、農業區

原計畫面積一七．六三公頃，現多作農業使用。依檢討辦法規定，農業區應依農業發展及未來都市發展之需要檢討，故本次檢

討除配合交通上需要而局部變更者外，餘仍宜維持原計畫。

圖二 新園都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況示意圖

表三 新園都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況面積分析表

表二 新園鄉及新園都市計畫區人口成長統計表

年別	全 鄉			本 計 畫 區			備註
	總人數 (人)	增加人數 (人)	增加率 (%)	總人數 (人)	增加人數 (人)	增加率 (%)	
70	40,705			2,783			
71	41,335	630	15.5	3,096	313	112.5	
72	41,653	318	7.7	3,293	197	63.6	
73	41,611	-42	-1.0	3,255	-38	-11.5	
74	41,675	64	1.5	3,304	49	15.1	
75	41,929	254	6.1	3,425	121	36.6	
76	41,905	-24	-0.6	3,498	73	21.3	
77	41,737	-168	-4.0	3,446	-52	-14.9	
78	41,374	-363	-8.7	3,338	-108	-31.3	
79	41,265	-109	-2.6	3,348	10	3.0	
80	41,636	371	8.9	3,327	-21	-6.3	
81	42,148	512	12.3	3,375	48	14.4	
82	42,100	-48	-1.1	3,395	20	5.9	
83	42,240	140	3.3	3,371	-24	-7.1	
84	42,187	-53	-1.3	3,388	17	5.0	
85	41,994	-193	-4.6	3,365	-23	-6.8	
86	41,943	-51	-1.2	3,377	12	3.6	
87	41,966	23	0.5	3,417	40	11.8	
88	41,554	-412	-9.8	3,389	-28	-8.2	
89	41,523	-31	-0.7	3,409	20	5.9	
90	41,325	-198	-4.8	3,447	38	11.1	九月底人數
平均	-	-	0.8	-	-	11.3	

資料來源：新園戶政事務所

表三 新園都市計畫計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況面積分析表

項	目	原計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	14.79	9.15	63.2	
	商業區	1.22	1.12	91.8	
	工業區	4.80	3.06	63.8	
	保存區	0.15	0.15	100.0	
	農會專用區	0.42	0.42	100.0	
	農業區	107.63	-	-	
公共 設施 用地	機關用地	0.74	0.48	64.9	
	國小用地	1.70	1.70	100.0	
	國中用地	5.92	4.02	67.9	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.72	0	0	
	綠地	0.35	0	0	
	市場用地	0.28	0.28	100.0	
	廣場兼停車場用地	0.34	0	0	
	停車場用地	0.17	0.13	76.5	
	道路用地	8.85	6.70	75.7	
合	計	148.08	-	-	

- 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。
 3. 調查日期：80年7月、90年9月。

陸、公共設施用地

一、機關用地

原計畫機關用地四處，面積共 1.74 公頃，其中機四為台電公司服務所已完全開闢使用，其餘機關用地部分開闢或尚未闢建，依檢討辦法規定，機關用地應依實際發展需要檢討。經檢討衛生所現址（機二）因用地不敷使用，而原指定供電信局使用之機三面積較大，且電信局已自行另購用地，故原機三用地宜變更使用項目供衛生所使用，原機二用地變更為學校用地，以補國小面積之不足，其餘機一用地則為維持用地之完整及機四用地已開闢使用，故均宜維持原計畫。

二、學校用地

（一）國小用地

原計畫國小用地一處，面積 1.7 公頃，已闢建供仙吉國小使用，依檢討辦法規定，本計畫區需國小面積 2.3 公頃，原計畫面積不足 0.6 公頃。因鄰接之衛生所（機二）另覓用地遷走後，原址 0.4 公頃宜變更為學校用地，以補國小面積之不足，餘仍宜維持原計畫。

（二）國中用地

原計畫國中用地一處，面積 5.92 公頃，大部份已闢建，依檢討辦法規定，本計畫區需國中用地面積 2.5 公頃，原計畫面積超出 3.42 公頃，因該校尚供計畫區外學童使用，目前學生高達三千多人，故除為便利學生出入而變更部分學校用地為道路用地外，餘仍宜維持原計畫。

三、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

原計畫劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地三處，面積共 1.72 公頃，尚未闢建，依檢討辦法規定，本計畫區因計畫人口僅 4,000 人，外圍全為空曠之農地，故得不設置公園用地，又依檢討辦法規定，本計畫區需兒童遊樂場用地 1.32 公頃，原計畫公兒用地如視為兒童遊樂場用地，則超出 0.4 公頃，因其中公兒二及公兒三係以附帶條件劃設者，而公兒一面積為 0.38 公頃，與規定面積大致相符，且為公有土地，故均宜維持原計畫。

四、綠地

原計畫劃設綠地二處，面積共 1.35 公頃，現尚未開闢，依檢討辦法規定，綠地應按自然地形或其設置目的檢討之。經檢討本計畫區之綠地皆有其設置之目的，故仍宜維持原計畫。

五、市場用地

原計畫劃設零售市場一處，面積 ．二八公頃，已闢建完成。依檢討辦法規定，零售市場以每一間鄰單元設置一處為原則，因原計畫係配合鄰里單元劃設，故仍宜維持原計畫。

六、廣場兼停車場用地

原計畫劃設廣場兼停車場二處，面積 ．三四公頃，尚未開闢，依檢討辦法規定，廣場兼停車場用地應依實際需要檢討之，因該二處係第一次通盤檢討在新增加住宅區時以附帶條件劃設者，故仍宜維持原計畫。

七、停車場用地

原計畫劃設停車場一處，面積 ．一七公頃，已開闢 ．一三公頃，本計畫區需停車場面積 ．四八公頃，原計畫不足 ．三一公頃，若再加上廣場兼停車場用地面積（ ．三四公頃）即可符合檢討標準，故本次檢討仍宜維持原計畫。

表四 變更新園都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表

柒、交通系統

原計畫聯外道路四條均已闢建，惟部分未達計畫寬度。區內道路，新闢建者不多，計畫面積八．八五公頃，現已使用面六．七 公頃，其開闢率為七五．七%，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。因原計畫之交通系統尚屬合理，故除為疏解新園國中出入過分擁擠之問題，宜在該校北面劃設一條十二公尺道路，以及為避免造成畸零地，在不影響交通機能及他人權益原則下，將郵局北側八公尺道路予以調整變更外，其餘仍宜維持原計畫。

捌、土地使用分區管制要點

原計畫未訂定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，本次檢討宜增訂土地使用分區管制要點。

玖、其他

本計畫於在第一次通盤檢討時，工業區南側一號道路兩側、機三北側及市場西南方一號道路兩側等三地區以附帶條件變更為住宅區部分，仍宜維持原計畫。

拾、原有計畫之變更

原有計畫依上述發展現況及分析，其所需變更之項目、內容與變更之理由，詳見圖三、表五及表六。凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

圖三 變更新園都市計畫（第二次通盤檢討）變更部分示意圖

表五 變更新園都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表

表六 變更新園都市計畫（第二次通盤檢討）變更案面積統計表

表四 變更新園都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表

項 目	本 次 檢 討 前				檢討標準	(計畫人口:4,000人)		備 註
	編 號	計 畫 面 積	已 開 闢 面 積	開 闢 率 (%)		需 要 面 積	不 足 或 超 過 面 積	
機 關 用 地	機 一	0.50	0.34	68.0	按實際需要檢討	-	-	
	機 二	0.04	0.04	100.0				
	機 三	0.10	0.00	0.0				
	機 四	0.10	0.10	100.0				
	小 計	0.74	0.48	64.9				
國 小 用 地	文 小	1.70	1.70	100.0	每千人 0.2 公頃，每校不得小於 2 公頃。	2.00	-0.30	
國 中 用 地	文 中	5.92	4.02	67.9	每千人 0.16 公頃，每校不得小於 2.5 公頃。	2.50	+ 3.42	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公 兒 一	0.38	0.00	0.0	每千人 0.08 公頃。	0.32	+ 0.40	
	公 兒 二	0.15	0.00	0.0				
	公 兒 三	0.19	0.00	0.0				
	小 計	0.72	0.00	0.0				
綠 地	綠 一	0.15	0.00	0.0	以自然地形或其設置目的檢討。	-	-	
	綠 二	0.20	0.00	0.0				
	小 計	0.35	0.00	0.0				
市 場 用 地	市	0.28	0.28	100.0	每一間隣單元設置一處為原則	-	-	
廣場兼停車場用地	廣 停 一	0.07	0.00	0.0	按實際需要檢討。	-	-	
	廣 停 一	0.27	0.00	0.0				
	小 計	0.34	0.00	0.0				
停車場用地	停	0.17	0.13	76.5	不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。	0.48	- 0.31	
道 路 用 地		8.85	6.70	75.7	按交通量及道路設計標準檢討。			

註：面積單位：公頃。

表五 變更新園都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表

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	變二	新園中北側	農業區 (0.27) 國中用地 (0.21)	道路用地 (0.48)	1. 新園國中師生三千餘人，現僅一處六公尺出入道路不敷使用。 2. 在其北面增設一條十二公尺寬道路，以疏解其出入過分擁擠之現象。	
二	變三	仙吉國小南端 (機二)	機關用地 (0.04)	國小用地 (0.04)	衛生所另覓地址後，原址之機關用地併鄰近土地使用分區調整變更為文小用地，以補國小面積之不足及維護學校用地之完整性。	
三	變四	鄉公所東北側	住宅區 (0.05)	電信事業專用區 (0.05)	現有電信局位於住宅區，為配合現況使用及民營化政策，而予以調整變更。	
四	變五	機四南側	道路用地 (0.01) 住宅區 (0.01)	住宅區 (0.01) 道路用地 (0.01)	在地主自有土地內調整，不妨礙道路系統及他人權益。	
五	變六	市場東側	住宅區 (0.10)	郵政事業專用區 (0.10)	現有郵局位於住宅區，故為配合現況使用及民營化政策，而予以調整變更。	

表五 變更新園都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表

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)		
六	變七	機三 (變更使用項目)	機關用地 (0.10) (供電信局使用)	機關用地 (0.10) (供衛生所使用)	1.機三原係供電信局使用，現電信局已另購土地並興建完成。 2.新園衛生所供全鄉使用，且兼醫療中心業務，原址不敷所需，故將機三變更供衛生所使用。	
七	變八	工業區	工業區 (4.80)	乙種工業區 (4.80)	原計畫未指定工業區類別，為維護生活環境品質，故予變更為乙種工業區。	
八	變九	土地使用分區管制要點	未訂定	增訂	為促進土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質。	
九	人3	保存區	保存區 (0.15)	宗教專用區 (得設置托兒所)(0.15)	1.現況係供神農宮使用，為避免與文化資產保存法所訂之分區性質相混淆，故予變更名稱。 2.為順應民意於土地使用管制要點，增列宗教專用區得設置托兒所。	
十	決一	計畫目標年	民國九十年	民國一一年	原計畫目標年至民國九十年已將屆滿，故配合國土綜合開發計畫調整至民國一一年。	

註：本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

表六 變更新園都市計畫（第二次通盤檢討）變更案面積統計表

編號	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	合計	
原編號 項目	變二	變三	變四	變五	變六	變七	變八	變九	人3	決一		
住宅區			-0.05	-	-0.10	變更機三供衛生所使用		增訂土地使用分區管制要點		調整計畫目標年至民國一 年	-0.15	
工業區							-4.80				-4.80	
乙種工業區							+4.80				+4.80	
郵政事業專用區					+0.10						+0.10	
電信事業專用區			+0.05								+0.05	
保存區											-0.15	-0.15
宗教專用區											+0.15	+0.15
農業區	-0.27											-0.27
機關用地		-0.04										-0.04
國小用地		+0.04										+0.04
國中用地	-0.21											-0.21
道路用地	+0.48			-								+0.48
小計	0	0	0	0	0		0		0	-	0	

註：1.【變一】代表變更內容綜理表第一案。

2. 欄內數字係指變更面積，單位：公頃。

3. 本表原編號係指 90.10.16 縣都委會第 129 次會會議紀錄內之編號。

第三章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍及面積

本計畫區位於新園鄉公所所在地，其範圍東至鄉公所以東約五公尺，南至友善皮包公司以南約八公尺，西至台糖鐵路，北至東立飼料公司以北約一三公尺處，計畫面積一四八．八公頃。

貳、計畫年期

以民國一 年為計畫目標年。

參、計畫人口、密度

計畫人口為四、 人，居住密度約每公頃二五 人。

肆、土地使用分區計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，劃設為一住宅鄰里單元，住宅區面積為一四．六四公頃。

二、商業區

劃設鄰里中心商業區一處，面積一．二二公頃。

三、乙種工業區

劃設乙種工業區一處，面積四．八 公頃。

四、農會專用區

劃設農會專用區一處，面積 ．四二公頃。

五、郵政事業專用區

劃設郵政事業專用區一處，面積 ．一 公頃。

六、電信事業專用區

劃設電信事業專用區一處，面積 ． 五公頃。

七、宗教專用區

劃設宗教專用區一處，面積 ．一五公頃。

八、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積一 七．三六公頃。

圖四 變更新園都市計畫（第二次通盤檢討）示意圖

表七 變更新園都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用計畫面積分配表

表七 變更新園都市計畫（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	14.79	- 0.15	14.64	9.89	35.95	
	商 業 區	1.22	0	1.22	0.82	3.00	
	工 業 區	4.80	- 4.80	0	-	-	
	乙種工業區	0	+ 4.80	4.08	3.24	11.79	
	農會專用區	0.42	0	0.42	0.28	1.03	
	郵政事業專用區	0	+ 0.10	0.10	0.07	0.25	
	電信事業專用區	0	+ 0.05	0.05	0.03	0.12	
	保 存 區	0.15	- 0.15	0	-	-	
	宗教專用區	0	+ 0.15	0.15	0.10	0.37	
	農 業 區	107.63	- 0.27	107.36	72.50	-	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.74	- 0.04	0.70	0.47	1.72	
	國 小 用 地	1.70	+ 0.04	1.74	1.18	4.27	
	國 中 用 地	5.92	- 0.21	5.71	3.86	14.02	
	鄰里公園兼兒童 遊樂場用地	0.72	0	0.72	0.49	1.77	
	綠 地	0.35	0	0.35	0.24	0.86	
	市 場 用 地	0.28	0	0.28	0.19	0.69	
	廣場兼停車場 用 地	0.34	0	0.34	0.23	0.83	
	停 車 場 用 地	0.17	0	0.17	0.11	0.42	
	道 路 用 地	8.85	+ 0.48	9.33	6.30	22.91	
合 計 (1)	148.08	0	148.08	100.00	-		
都市發展用地 (2)	40.45	+ 0.27	40.72	-	100.00		

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

伍、公共設施用地計畫

一、機關用地

共劃設機關用地三處，其中機一為現有鄉公所、戶政事務所、警察局，機三供衛生所使用，機四為現有之台電服務所，面積合計 . 七 公頃。

二、學校用地

(一) 國小用地

劃設國小用地一處，為現有之仙吉國小，面積一 . 七四公頃。

(一) 國中用地

劃設國中用地一處，為現有之新園國中，面積五 . 七一公頃。

三、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地三處，面積合計 . 七二公頃

四、綠地

劃設綠地二處，面積合計 . 三五公頃。

五、市場用地

劃設市場用地一處，面積 . 二八公頃。

六、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地二處，面積合計 . 三四公頃。

七、停車場用地

劃設停車場用地一處，面積 . 一七公頃。

陸、交通系統計畫

一、聯外道路

(一) 1 號道路 (一八五號縣道)

為本計畫區之主要聯外幹道，南往東港、北通萬丹、屏東，計畫寬度二十公尺。

(二) 2 號道路

西接 1 號道路，向東南通往甘棠村，計畫寬度十二公尺。

(三) 3 號道路

西接 1 號道路，向東北通往瓦寮村，計畫寬度十二公尺。

(四) 4 號道路

東接 1 號道路，向西通往田洋村，計畫寬度十公尺。

(五) 6 號道路

東起新園國中北側，西至計畫範圍界，計畫寬度十二公

尺。

二、區內道路

配設區內主、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為十公尺、八公尺，另為方便行人，酌設四公尺寬之人行步道。

表八 變更新園都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地明細表

表九 變更新園都市計畫（第二次通盤檢討）道路編號表

柒、土地使用分區管制要點

依據都市計畫法第三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定增訂土地使用分區管制要點，以促進土地資源之合理使用，其要點如附錄。

捌、其他

第一次通盤檢討時以附帶條件變更為住宅區之「附一」、「附二」及「附三」部分，其附帶條件為提供百分之三十公共設施用地，並以市地重劃方式辦理，其範圍及提供之公共設施用地，另詳計畫圖。

表八 變更新園都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地明細表

項 目	編 號	計畫面積 (公頃)	位 置	備 註
機關用地	機 一	0.50	現有鄉公所、戶政事務所、警察局。	
	機 三	0.10	警察局南側，供衛生所使用。	
	機 四	0.10	現有台電服務所	
	小 計	0.70		
學校用地	文 小	1.74	現有仙吉國小	
	文 中	5.71	現有新園國中。	
鄰里公園兼 兒童遊樂場 用 地	公 兒 一	0.38	仙吉國小南側	
	公 兒 二	0.15	機三北側	
	公 兒 三	0.19	廣停二南側	
	小 計	0.72		
綠 地	綠 一	0.15	乙種工業區東側	
	綠 二	0.20	仙吉國小南側	
	小 計	0.35		
零售市場 用 地	市	0.28	現有零售市場	
廣 場 兼 停車場用地	廣 停 一	0.07	乙種工業區南側	
	廣 停 二	0.27	零售市場西側	
	小 計	0.34		
停車場用地	停	0.17	公兒一西側	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表九 變更新園都市計畫（第二次通盤檢討）道路編號表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
1	自計畫區東北界至南界	20	1,775	聯外道路 往萬丹、屏東、 東港
2	自 1 號道路至計畫區東南界	12	675	聯外道路 往甘棠村
3	自 1 號道路至計畫區東北界	12	810	聯外道路 往瓦寮村
4	自 1 號道路至計畫區西界	10	420	聯外道路 往田洋村
5	自 1 號道路至計畫區西界	10	480	區內主要道路
6	東起新園國中北側，西至計畫範圍界	12	460	聯外道路 (新劃設)
未編號		8	2,620	出入道路
人行步道		4		人行步道

註：表內道路長度應以依據核定圖實地釘樁之樁距為準。

附錄 變更新園都市計畫（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二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百五十；惟若建蔽率不大於百分之五十時，則容積率得調整為不得大於百分之一百八十。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十；惟若建蔽率不大於百分之七十時，則容積率得調整為不得大於百分之二百八十。
- 四、農會專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。
- 五、宗教專用區得供設置托兒所使用，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。
- 六、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。
- 七、電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 八、郵政事業專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 九、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。
- 十、國中、國小用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。
- 十一、市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。
- 十二、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施。
 - （一）有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「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下列使用者，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三十為限。
 - 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。

十三、本計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築規定如下：

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一千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	退縮建築規定	備註
住宅區 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。
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，但得計入法定空地。
公共設施用地	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)前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達一千五百平方公尺者，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一千平方公尺者，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。

(區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區，係指本規定訂定之前尚未開始進行土地分配作業之地區)

十四、停車空間設置規定如下：

- (一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一千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	停車設置標準
250 平方公尺以下	設置一部
超過 250 至 400 平方公尺	設置二部
超過 400 至 550 平方公尺	設置三設
以下類推	

(區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區，係指本規定訂定之前尚未開始進行土地分配作業之地區)

- (二)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。

十五、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。

十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更新園都市計畫 (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：中華民國八十年十一月

修訂時間：中華民國九十年十二月

再修訂時間：中華民國九十一年六月