

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（第三次通盤檢討）
擬 定 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	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 期 起 迄 日 期	公 告 民國 86 年 11 月 01 日至 11 月 30 日刊登於 民國 86 年 11 月 04 日台灣新生報第 18 版
	公 開 展 覽 民國 92 年 4 月 7 日至 5 月 6 日 刊登民國 92 年 4 月 7 日至 9 日聯合報
	說 明 會 民國 92 年 04 月 18 日於新埔鎮公所
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民或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	鎮 級 89 11 14 民國 89 年 07 月 27 日審議通過 90 06 05
	縣 級 92 06 26 170 民國 93 年 03 月 22 日第 182 審議通過 93 04 12 183 93 06 28 187
	部 級 民國 94 年 07 月 26 日第 613 審議通過

第一章 現行計畫概要

壹、地理位置

新埔鎮位於新竹縣境內之東北隅，為鳳山溪與霄裡溪會口之西北岸處，距竹北縣治約 7 公里，至新竹市約 14.5 公里。行政轄區東鄰關西鎮，西接竹北市，南至芎林鄉和竹東鎮，北達湖口鎮。基本上，本地區之區位適宜，且對外交通便利，為一具有發展潛力之市鎮，詳見圖一。

貳、實施經過

變更新埔都市計畫（第二次通盤檢討），於民國 82 年 6 月 1 日公告實施，迄今已逾十年，其間為配合實際現況需要，分別於民國 82 年及民國 86 年各辦理一次細部計畫及一次個案變更，詳見表一。

表一 新埔都市計畫歷次個案變更一覽表

編號	變 更 案 名	發 布 日 期 文 號
一	擬定新埔都市計畫住宅區細部計畫（原兒童遊樂場附近地區）案	民國 82 年 9 月 27 日府建都字第 96078 號
二	變更新埔都市計畫（部分住宅區為機關用地）	民國 86 年 5 月 3 日府建都字第 458383 號

填表日期：94 年 12 月

參、計畫範圍及面積

本計畫區位於鎮公所所在地，其範圍東至霄裡溪，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。

肆、計畫年期

計畫年期自民國 82 年至民國 95 年，共計 14 年。

伍、計畫人口及密度

本計畫人口為 15,000 人，居住密度每公頃約 340 人。

陸、土地使用計畫

現行計畫以計畫區內已發展地區為基礎，劃設住宅區、商業區、工業區、保存區、河川區與農業區等，其中以農業區為最大，約佔全區面積的 54.08%，其次是住宅區約佔全區面積的 15.00%。其土地使用計畫詳見表二、圖二。

柒、公共設施計畫

現行計畫劃設之公共設施用地包括：機關 6 處、文小 2 處、文中 1 處、高中(職)2 處、公園用地、加油站用地、公墓用地、河川用地各 1 處、市場用地 2 處。

捌、交通系統計畫

一、聯外道路

- (一)一號道路，即一一八號縣道，為本計畫區之主要聯外道路，東往關西，西通竹北，計畫寬度 15 公尺。
- (二)一-一號道路(即田新路)，其計畫寬度 15 公尺，並與一號道路連通，以便紓解一號道路之過境交通流量。
- (三)二號道路：往枋寮之聯外道路，計畫寬度 12 公尺。
- (四)三號道路：往楊梅之聯外道路，計畫寬度 12 公尺。
- (五)四號道路：往芎林之聯外道路，計畫寬度 12 公尺。

二、區內道路

計畫區內共配置主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 12 公尺、10 公尺、8 公尺；另為便利行人通行，酌設 4 公尺寬之人行步道。

表二 現行新埔都市計畫土地使用計畫面積表

圖一 新埔都市計畫相關區位示意圖

圖二 現行新埔都市計畫示意圖

表二 現行新埔都市計畫土地使用計畫面積表

項 目	上次通盤檢討 面 積 (公 頃)	歷 次 變 更 增 減 面 積 (公 頃)	本 次 通 盤 檢 討 前 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	39.21	-0.16	39.05	39.46	15.00
	商 業 區	4.82	-	4.82	4.87	1.85
	工 業 區	14.83	-	14.83	14.98	5.70
	保 存 區	0.13	-	0.13	0.13	0.05
	農 業 區	140.84	-	140.84	-	54.08
	河 川 區	20.47	-	20.47	-	7.86
	小 計	220.30	-0.16	220.14	59.44	84.54
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	4.39	+0.16	4.55	4.60	1.75
	學 校 用 地	14.09	-	14.09	14.24	5.41
	市 場 用 地	0.40	-	0.40	0.40	0.15
	公 園 用 地	1.76	-	1.76	1.78	0.68
	加 油 站 用 地	0.20	-	0.20	0.20	0.08
	公 墓 用 地	2.66	-	2.66	2.69	1.02
	河 川 用 地	0.12	-	0.12	-	0.05
	道 路 用 地	16.48	-	16.48	16.65	6.32
	小 計	40.10	+0.16	40.26	40.56	15.46
合 計 (1)	98.97	-	98.97	100.00	-	都 市 發 展 用 地 面 積
合 計 (2)	260.40	-	260.40	-	100.00	計 畫 總 面 積

註 1. 表內面積應以核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地係都市計畫總面積扣除農業區、河川區及河川用地部分之計畫面積核計。

3. 資料來源：變更新埔都市計畫（部分住宅區為機關用地）書，民國 86 年 3 月。

第二章 發展現況分析

壹、相關計畫

一、北部區域計畫

本計畫區位於新竹生活圈之範圍，依據北部區域計畫之規劃內涵，其範圍包括新竹市（地方中心都市）、湖口鄉、寶山鄉、竹北市、芎林鄉、新埔鎮、新豐鄉、竹東鎮、關西鎮、橫山鄉、尖石鄉、五峰鄉、北埔鄉、峨眉鄉等十四市鄉鎮。其中新埔鎮則屬於新竹都市系統之湖口—新埔次系統，為集居性之市鎮都市發展類型，具居住、農業、觀光、產業文化等綜合型資源之發展特性及功能。

二、新竹縣整體發展建設規劃

新埔與竹東、湖口、竹北、關西等鎮，按新竹縣整體發展建設規劃之劃分同屬於第三級之都市階層；未來都市發展型態將以都市中心型之發展為主。

三、鄰近相關都市計畫

新埔都市計畫鄰近之都市計畫區主要為：東面為關西都市計畫，西面為竹北都市計畫、竹北（斗崙地區）都市計畫，南面為芎林都市計畫，北面為湖口都市計畫、湖口（老湖口）都市計畫，鄰近相關都市計畫之位置詳圖三。

四、重大政經建設計畫

新埔都市計畫鄰近之重大政經建設計畫主要為：新竹科學城發展計畫、香山海埔地造地開發計畫、新社區發展計畫...等，詳圖四。

貳、發展歷程

新竹地區古稱竹塹，為台灣北部文化之發祥地，人文發展較早。明末鄭成功治台後，吸引大陸閩、粵沿海地區居民移入本地開墾聚居，閩南人大致分布於新竹及香山地區，客家人則向內陸發展，主要分布於竹北、湖口、新埔、竹東、衡山、北埔、峨眉及寶山等地區。

民國 39 年台灣省政府公佈本省地方自治實施綱要中，將新竹縣由原省轄新竹市，併原新竹縣關西、新埔、湖口、新豐、竹北、衡山、芎林、北埔、峨眉及尖石、五峰等鄉鎮共同組成。至民國 71 年升格為省轄市。在實質發展上，新竹市與新竹縣之各鄉鎮間，因經濟活動、就業結構及人口遷移等因素交互影響下，已建立共同依存之生活圈體

系。

目前生活圈發展之經濟基礎已由第一級產業之農業經濟漸轉為以第二級產業之工業經濟型態為主，人口都市化亦伴隨經濟結構為之轉變。(詳表三)

參、自然環境

一、地質

本計畫區在 300 公尺以下，其地層屬第四世紀沖積層，為一酸性之土質層且含大量鉛質與鐵質，其土層深度約數十公分至數公尺不等。另計畫區南側屬鳳山溪與頭前河流域所形成的河岸沖積階地，係於構造抬昇作用下產生，現已發展成數百公尺左右之寬度沖積河床，同屬第四世紀沖積層。

二、地形

(一)坡度

本計畫區因北側受新埔向斜之影響，台地面向南傾斜，呈北陡南緩之勢。其北側於上樟樹林稜線部分，其平均地形坡度約在20%至25%左右；另南側於新埔階地部分，其平均坡度約30%。

(二)地勢

湖口台地呈緩起伏之老年期地形，地勢大致東高西低，高度在海拔數十公尺至三百餘公尺之間。其中新埔地區則位於湖口台地之北側，四周環山計有大屏山、太平窩山、枋寮山、連華山、涼傘頂山等山系，其中以大屏山山麓為新埔鎮主要市街之北邊屏障，其山脈呈東西走向，地勢平順，高度約海拔1500公尺。

(三)水系

1. 鳳山溪

本計畫區之主要河川鳳山溪其發源於尖石鄉標高 1,320 公尺之那結山附近，其流經尖石鄉、關西鎮、新埔鎮、湖口鄉與竹北市，於崁子腳附近注入台灣海峽。全長 45.5 公里，為新竹縣第二大河，流域面積廣達 250.10 平方公里。其中河域流經新埔鎮部分約為全長之十分之一。

2. 霄裡溪

霄裡溪為鳳山溪之支流，發源於店子湖附近(標高 380 公尺)，幹流全長 16 公里，流域面積 52.41 平方公里，經三洽水、下伯公、大茅埔、照門、四座屋等村，於新埔附近注入鳳山溪。

三、斷層

新竹縣境內主要有區尺斷層、內灣斷層、五指山斷層、新店斷層、竹東斷層、新城斷層等，惟新埔鎮本身並未有斷層直接通過。附近之斷層為經濟部中央地質調查所標示為北邊新城斷層，及南邊之竹東斷層。(詳圖六)

肆、人文環境及產業

新埔鎮自乾隆五十年至嘉慶十五年間，商業繁榮，幾乎凌駕新竹市，因曾有過輝煌的時期，所以文化史蹟非常豐富，為新竹縣古蹟最多之鄉鎮，有家廟、宗祠及古厝...等，甚至有多處列為國家級及縣級古蹟。

後因工業發展後，因地形較閉鎖，對外交通聯絡不便利，致其發展停滯；近年來因台三線省道及北二高等主要幹線的陸續完成，對外交通大大改善，且因應目前周休二日，由新埔鎮之農業發展及古蹟結合發展下，非常有利於新埔鎮發展的休閒農業古蹟巡禮，原人口外移情形漸有改善，尤其是都市計畫區人口漸成正成長。新埔鎮正積極發展休閒觀光產業如下：

一、柿餅產業文化

新埔鎮向來以柿餅香、板條 Q、宗廟美等三大地方文化特色聞名全台，新埔鎮得天獨厚的丘陵地型，配合乾燥少雨的氣候以及每年 9 至 12 月的九降風，自然的地理及天候條件，符合柿餅製作過程曝曬、乾燥及脫水等要件，因此新埔鎮所生產的「手工製柿餅」柿餅特別香 Q 好吃，遠近馳名。

二、板條產業文化

「新竹米粉、新埔板條、關西油麵」為新竹地區有口皆碑的特產，目前新埔板條店約百來家，大多分佈於新埔鎮市區之中正路、和平街及成功街週邊。

三、水梨產業文化

新埔鎮水梨生產面積約 350 公頃，主要分布於計畫區外，品種有豐水、幸水、新興及 4029 等，近年引進高接梨技術，水梨之品質、風味及糖度均十分優良，市場反應良好。

四、人文古蹟觀光休閒產業

新埔鎮計畫區內有地方特色活動（如打鐵店、豆腐店、中美茶室）及歷史古蹟（如潘宅、劉家祠、陳家祠）以及古厝、歷史建築物（如朱家祠、廣和宮、天主堂）...等，串聯都市計畫區外之義民廟、劉氏古宅、九芎湖觀光農場、箭竹窩休閒農場等等（如附圖），加上地方政府刻意經營發展觀光產業，新埔鎮成為以風

伍、人口

一、人口成長

新埔鎮於民國 76 年之人口總數為 35,705 人，至民國 93 年之人口總數為 36,378 人，十餘年間共增加 673 人，年平均成長率為 2.7‰。同一時期，本計畫區人口自 12,044 人，增加至 14,225 人，共計增加 2,185 人，年平均成長率為 10‰。(詳見表四)

本計畫區之人口大致呈現緩慢成長，依人口發展趨勢預測計畫目標年民國 95 年，本計畫區之預測人口將趨近計畫人口 15,000 人。

二、人口分布

現有人口大致在和平街以北之地區主要集中分布於一號道路(中正路)兩側，另一-一號道路(田新路)兩側有農舍聚落零星分布。

陸、土地使用

現行計畫區內新興發展區沿三號道路北側與二號道路兩側呈帶狀發展，其餘地區為低密度發展。

一、住宅區

現行計畫劃設住宅區計畫面積 39.05 公頃，實際發展面積為 34.63 公頃，使用率約達 89%，主要沿一號道路(中正路)舊有之市街地兩側發展；另新發展地區沿三號道路北側與二號道路兩側帶狀發展。

二、商業區

現行計畫劃設商業區計畫面積 4.82 公頃，實際發展面積為 4.82 公頃，使用率已達 100%。目前商業使用主要沿一號道路(中正路)兩側，呈帶狀發展之住商混合型態，其性質多為零售業與服務業，主要以服務計畫區內為主。

三、工業區

現行計畫劃設工業區計畫面積 14.83 公頃，目前實際發展面積僅 2.62 公頃，其使用率僅達 18%。

四、保存區

現行計畫劃設保存區計畫面積 0.13 公頃，實際發展面積 0.13 公頃係配合義民廟劃設，現況少部分供義民廟使用，其餘為新竹瓦斯管理處使用。

五、農業區

現行計畫劃設農業區計畫面積 140.84 公頃，目前多為農業使用。

六、河川區

現行計畫劃設河川區計畫面積 20.47 公頃，係配合鳳山溪和霄裡溪河域部分予以劃設之。

柒、公共設施

一、機關用地

現行計畫劃設機關用地六處，計畫面積 4.55 公頃，目前均已開闢完成。機一為鎮公所使用，機二為警察局、戶政事務所使用，機四為郵局使用，機五為電信局使用，機六為新竹監理所使用，機七為圖書館使用。

二、學校用地

(一)國小用地

現行計畫劃設國小用地兩處，計畫面積5.46公頃，分別為新星國小及新埔國小，目前均已完全開闢使用。

(二)國中用地

現行計畫劃設國中用地一處，計畫面積3.13公頃，目前已完全開闢使用，供新埔國中使用。

(三)高中用地

現行計畫劃設高中用地一處、文高(私)一處，計畫面積5.45公頃。其中高中用地計畫面積3.41公頃，目前尚未開闢使用。文高(私)用地計畫面積2.09公頃，已完全開闢使用，為內思工校使用。

三、市場用地

現行計畫劃設市場用地二處，計畫面積 0.40 公頃，已完全開闢使用。

四、公園用地

現行計畫劃設公園用地一處，計畫面積 1.76 公頃，尚有 1.26 公頃未完成徵收使用，開闢率僅 28%。

五、加油站用地

現行計畫劃設加油站一處，計畫面積 0.20 公頃，實際使用面積 0.16 公頃，開闢率為 80%。

六、公墓用地

現行計畫劃設公墓用地一處，計畫面積 2.66 公頃，目前已開闢完成且尚敷使用。

七、河川用地

現行計畫劃設河川用地一處，係配合鳳山溪和霄裡溪等水系

支流劃設之，計畫面積 0.12 公頃。

捌、道路系統

現行計畫劃設道路用地面積 16.48 公頃，實際開闢面積為 13.01 公頃，開闢率為 79%。目前道路系統以一號道路(中正路)為主要骨幹，呈放射狀，主要聯絡竹北及關西等地；另計畫南側農業區內之一-一號道路為過境道路。此外，尚有通往芎林、枋寮、北坪里及楊梅等之聯外道路。大體而言，平日現有計畫區內之道路系統，尚敷使用，但由於計畫道路路幅不寬，每逢例假日交通量增加，常呈擁塞狀況。

玖、產業經濟

新埔鎮之產業發展已漸由農業為主之第一級產業經濟轉變為以工商業為主之第二級產業。整體而言，新竹鎮之產業結構，目前仍以第二、三級產業為主，其產業人口數約佔全鎮總產業人口之三分之二，其中第二級產業人口有逐年增加之趨勢。

拾、環境地質

依據環境地質分析結果，本計畫區內之北、中部土地利用屬於很高、高利用潛力區。另南側農業區部分參考環境地質分析劃設原則，亦同屬很高利用潛力區。本計畫區由於地勢平坦且無潛在災害(包括斷層)，為具相當發展潛力之地區。

計畫區內大部分地區地勢平坦，區內部分淹水地區多因雨水下水道系統尚未施作完全之故。北側之山坡地近年來無大型之土石流災害發生。本計畫區內可能發生之災害類型分析如下：

類型	重點災害類 型	可 能 發生地區	可能災害結果	預警資料
自然	風 災	計畫區全區	可能產生水災,造成公共基礎建設及建築物毀損、居民傷亡、農業損失。	氣象預報
	水 災	計畫區臨鳳山溪及霄裡溪部分		氣象預報、水災敏感地資料、洪犯監測
	震 災	本區無活動斷層經過	可能造成公共基礎建設及建築物毀損 居民傷亡。	地質斷層資料
人為	重 火 大 災	計畫區全區	危及居民生命財產甚至可能影響都市未來發展。	老舊木造建築群、高層建築等分布資料

拾壹、容積率分析

一、現行計畫

依計畫人口乘以每人居住樓地板面積 50 平方公尺，除以住宅區及商業區面積之和，即為本計畫之容許容積率約為 180%，平均每人樓地板面積 52.64 平方公尺。

二、現況分析

依土地使用現況調查，住宅區現況容積率約為 150%，商業區現況容積率約為 200%，平均容積率約為 141%，平均每人樓地板面積 41.45 平方公尺。

拾貳、發展潛力與限制

依據前述之現有自然、實質環境和發展現況，據以歸納本計畫區之發展潛力和發展限制，以作為後續規劃之參考。

一、發展潛力分析

- (一) 區位良好適中，具有發展潛力。
- (二) 自然環境優良且地形平坦，適於作都市發展用地使用。
- (三) 可配合重大建設發展計畫，以促進地區整體發展。

二、發展限制分析

- (一) 現況住商混合發展密集且凌亂，影響地區生活品質與景觀。
- (二) 現有道路路幅窄小，交通容量漸不敷使用。
- (三) 一-一道路(田新路)兩側之農業區，現有住宅群零星分佈，影響土地使用規劃及未來開發方式。
- (四) 鄰里單元功能不彰，公共設施用地分布不均，且已發展區過於密集。

- 表三 新埔歷年人口產業結構分析表
- 表四 新埔鎮和新埔都市計畫區歷年人口成長統計表
- 表五 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況面積分析表
- 表六 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表
- 表七 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)容積率管制檢討分析表
- 圖三 新埔地區鄰近相關都市計畫區示意圖
- 圖四 重大政經建設計畫分布示意圖
- 圖五 新竹地區發展歷程示意圖
- 圖六 新埔鎮鄰近地區斷層分布示意圖
- 圖七 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況分析示意圖

表三 新埔鎮歷年人口產業結構分析表

年 度	總產業人口 (人)	佔全鎮人口比 (%)	一 級 產 業		二 級 產 業		三 級 產 業	
			一級產業人口 (人)	佔產業人口比 (%)	二級產業人口 (人)	佔產業人口比 (%)	三級產業人口 (人)	佔產業人口比 (%)
70	20,311	57.20	7,491	36.88	7,028	34.60	5,792	28.52
71	19,680	55.37	7,022	35.68	6,844	34.78	5,814	29.54
72	20,525	57.44	7,080	34.49	7,387	35.99	6,058	29.52
73	20,270	56.78	6,862	33.85	7,677	37.82	5,741	28.33
74	18,731	52.25	6,291	33.59	7,266	38.79	5,174	27.62
75	18,800	52.47	5,909	31.43	8,031	42.72	4,860	25.85
76	18,524	51.88	5,291	28.56	8,135	43.92	5,098	27.52
77	19,172	53.69	5,423	28.29	8,574	44.72	5,175	26.99
78	19,260	53.79	5,057	26.25	8,905	46.24	5,298	27.51
79	19,989	55.40	6,066	30.35	9,113	45.59	4,810	24.06
80	18,320	50.52	5,444	29.72	7,998	43.66	4,878	26.63
81	18,525	50.62	6,056	32.69	7,537	40.69	4,932	26.62
82	18,038	49.05	6,750	37.42	6,960	38.59	4,328	23.99

註：1. 資料來源：新埔戶政事務所

2. 截至民國八十三年止，已無載列各級產業人口資料。

表四 新埔鎮及新埔都市計畫區歷年人口成長統計表

年別	新 埔 鎮			本 計 畫 區			
	人口總數	增減 人口數	增加率	人口總數	增減 人口數	增加率	佔全鎮 比 率
76	35,705	-	-	12,044	-	-	34%
77	35,707	2	0.1	12,030	-14	- 1.2	34%
78	35,806	99	2.8	12,003	-27	- 2.2	34%
79	36,082	276	7.6	12,117	114	9.4	34%
80	36,261	179	4.9	12,116	-1	- 0.1	33%
81	36,598	337	9.2	12,984	868	66.9	35%
82	36,778	180	4.9	13,463	479	35.6	37%
83	36,736	-42	- 1.1	13,400	-63	- 4.7	36%
84	36,839	103	2.8	13,450	50	3.7	37%
85	36,872	33	0.9	13,489	39	2.9	37%
86	36,781	-91	- 2.5	13,461	-28	- 2.1	37%
87	36,618	-163	- 4.5	14,112	651	46.1	39%
88	36,708	90	2.5	14,112	0	-	38%
89	36,609	-99	- 2.7	14,200	88	6.2	39%
90	36,677	68	1.9	14,200	0	-	39%
91	36,591	-86	- 2.4	14,220	20	1.4	39%
92	36,529	-62	- 1.7	14,220	0	-	39%
93	36,378	-151	- 4.2	14,225	5	0.4	39%
平均	38,604	40	2.7	12778	128	10	35.12

資料來源：新埔鎮公所、新竹縣統計要覽

表五 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況面積分析表

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	39.05	34.63	89	
	商 業 區	4.82	4.82	100	
	工 業 區	14.83	2.62	18	
	保 存 區	0.13	0.13	100	
	農 業 區	140.84	-	-	
	河 川 區	20.47	-	-	
	小 計	220.14	-	-	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	4.55	4.55	100	
	學 校 用 地	14.09	10.68	76	
	市 場 用 地	0.40	0.40	100	
	公 園 用 地	1.76	0.50	28	
	加 油 站 用 地	0.20	0.16	80	
	公 墓 用 地	2.66	2.66	100	
	河 川 用 地	0.12	-	-	
	道 路 用 地	16.48	13.01	79	
	小 計	40.26	-	-	
合 計	260.40	-	-		

註：1. 土地使用分區之使用面積含不符合土地使用分區面積計算(不含非都市發展用地面積)。

2. 公共設施用地之使用面積僅計算符合該計算使用者。

表六 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項目	本 次 檢 討 前			檢 討 標 準	計畫人口 15,000 人		備 註	
	編 號	計畫面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)		開闢率 (%)	需要面積 (公頃)		超過或 不足面積 (公頃)
機關用地	機 一	0.51	0.51	100	依實際需要檢討劃設。	-	-	鎮公所使用 警察局、戶政事務所 郵局 電信局 新竹監理所 圖書館
	機 二	0.24	0.24	100				
	機 四	0.06	0.06	100				
	機 五	0.10	0.10	100				
	機 六	3.48	3.48	100				
	機 七	0.16	0.16	100				
	合 計	4.55	4.55	100				
學校用地	文 小 一	2.25	2.25	100	1. 五萬人口以下者,以每千人 0.20 公頃為準。 2. 每校面積不得小於 2.0 公頃。	3.00	+2.46	新埔國小
	文 小 二	3.21	3.21	100				
	小 計	5.46	5.46	100				
	文 中	3.13	3.13	100	1. 五萬人口以下者,以每千人 0.16 公頃為準。 2. 每校面積不得小於 2.5 公頃。	2.50	+0.63	新埔國中
	小 計	3.13	3.13	100				
	文 高	3.41	0.00	0	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	-	-	私立內思工校
	文高(私)	2.09	2.09	100				
	小 計	5.50	2.09	38				
合 計	14.09	10.68	76					
市場用地	市 一	0.30	0.30	100	零售市場以每一間鄰單位設置一處為原則。	-	-	
	市 二	0.10	0.10	100				
	合 計	0.40	0.40	100				
停車場用地	-	0.00	0.00	0	按『計畫區內車輛預估數 20%』和『商業區面積之 10%』之最大劃設面積。	1.94	-1.94	採面積較大者
					0.48	-0.48		
公園用地	公	1.76	0.50	28	1. 五萬人口以下者,以每千人 0.15 公頃為準。 2. 每處面積不得小於 0.5 公頃。	2.25	-0.49	

表六 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項 目	本 次 檢 討 前			檢 討 標 準	計畫人口 15,000 人		備 註	
	編 號	計畫面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)		開闢率 (%)	需要面積 (公頃)		超過或 不足面積 (公頃)
兒 童 遊樂場 用 地	-	0.00	0.00	0	1.每千人0.08公頃為 準。 2.每處最小面積0.1 公頃。	1.20	-1.20	
體 育 場 用 地	-	0.00	0.00	0	三萬人口以下者，得 利用學校之運動 場，可免設體育場 所。	-	-	
加 油 站 用 地	油	0.20	0.16	80	依實際需要檢討劃 設。	-	-	
公 墓 地	-	2.66	2.66	100	依實際需要檢討劃 設。	-	-	
河 川 用 地	-	0.12	-	-	依實際需要檢討劃 設。	-	-	
道 路 用 地	-	16.48	13.01	79	依實際需要檢討劃 設。	-	-	

表七 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)容積率管制檢討分析表

項 目	分 區 項 目	人口數 (人)	面 積 (公頃)	建蔽率 (%)	容積率 (%)	供住宅使 用之樓地 板面積 (公頃)	平均每人居 住樓地板 面積 (m ²)	備 註
現行計畫 民國85年	住宅區	15,000	39.05	60	180	70.29	52.64	平均容積 率：180 %
	商業區		4.82	80	300	8.68		
	小 計		43.87	-	-	78.97		
現況 民國86年	住宅區	13,461	34.63	60	150	51.95	41.45	平均容積 率：141 %
	商業區		4.82	80	200	3.86		
	小 計		39.45	-	-	55.81		

註：1.商業區供住宅使用之樓地板面積已扣除基地面積之 120%供商業使用。

2.飽和計畫係以計畫區中供居住使用之最大樓地板面積，除以平均每人居住樓地板面積 50 m²，可供居住之人口數。

第三章 課題與對策

壹、發展課題與對策

課題一：現行計畫目標年將屆。

說明：現行計畫目標年為民國95年，計畫年期將屆，應重新調整檢討計畫目標年。

對策：配合北部區域計畫草案調整計畫目標年為民國110年。

課題二：本計畫區至計畫目標年之人口將超過計畫人口。

說明：截至民國91年，計畫區之現況人口為14,220人，平均年成長率10%，按其目前之發展趨勢，預測至目標年民國110年將已超過計畫人口15,000人。

對策：配合上位計畫指導原則和未來發展需要，同時配合鎮公所之建議，重新檢討計畫人口：

一、住宅區、商業區可供給人口：依「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」規定每人樓地板面積50平方公尺，並參照住商樓地板面積，計算可容納人口數。

項目	通檢前		通檢後		備註
	計畫面積 (公頃)	可容納人口 (人)	計畫面積 (公頃)	可容納人口 (人)	
第一種住宅區	-	-	13.52	4,056	容積率 150 %
第二種住宅區	39.05	14,058	37.88	13,637	容積率 180 %
第一種商業區	-	-	2.71	759	容積率 260 %
第二種商業區	4.82	1,735	4.78	1,720	容積率 300 %
計畫全區	-	15,793	-	2,0172	-

二、公共設施依據部頒標準之服務人口數：

項目	通檢前計畫 面積(公頃)	通檢後計畫 面積(公頃)	可服務人口	
			通檢前(人)	通檢後(人)
文小用地	5.46	5.43	37,300	36,200
文中用地	3.13	3.13	19,563	20,086
公園用地	1.76	3.27	11,733	28,800
公兒用地	0.00	1.12		
停車場用地	0.00	1.94	0	14,884
廣停用地	0.00	0.02		

三、配合區內農業區變更為都市發展用地，並考量計畫年期為民國110年及配合農業區變更區段徵收實施作業時程，預計

發展率約可達新增之都市發展用地面積之七成左右。

- 四、新埔鎮之產業發展已漸由農業轉變為以第二、三級產業為主，由於目前正積極發展休閒觀光產業，第一、二級產業人口多轉型為觀光服務業，產業人口成長有限，故計畫目標年人口估算暫不納入產業參數，而以平均年成長率10‰作為主要估算參數：

$$P_n = P_m(1 + R)^{n-m}$$

P_n ：n年人口數

P_m ：基期m年人口數

R：平均年成長率10‰

$$P_{110} = P_{91}(1 + 10‰)^{110-91} = 14,220 \times (1 + 10‰)^{19}$$
$$= 17,179.31 \text{ 約為 } 17,180 \text{ 人}$$

- 五、綜合以上分析，基於計畫人口之預測結果將作為公共設施服務水準之依據，將影響都市環境品質之寧適性，考量計畫區內人口成長趨勢、實際發展情形、未來發展趨勢及公共設施服務水準等因素訂定至計畫目標年民國110年之計畫人口為18,000人。

課題三：現有住宅區、商業區發展已趨飽和。

- 說明：一、現有住宅區計畫面積39.05公頃，使用面積34.63公頃，其使用率達88.6%。
- 二、依新竹縣統計要覽，至93年底之新埔都市計畫區現況人口已達14,225人，趨近計畫人口15,000人。
- 三、現行計畫商業區面積佔全都市計畫面積1.85%。
- 四、現有商業區計畫面積4.82公頃，使用面積4.82公頃(另外臨商業區之部分住宅區亦作商業使用)，其發展率已達100%。
- 五、鎮公所建議變更適當區位之農業區為住宅區。
- 六、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定：人口規模三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出0.45公頃為準。

對策：本次檢討將配合計畫區之未來發展需求和地區實際發展現況，以及調整後之計畫人口，選定適當區位劃設都市發展用地。其規劃原則如下：

- 一、都市發展用地應與現行之道路系統做有系統之聯結。

- 二、除劃設符合部頒標準之公共設施外，規劃區位應結合現有住宅單元，提供充足之公共設施，以提升生活環境品質。
- 三、配合污水處理廠劃設需求及鎮公所目前不敷使用現況，於適當區位劃設。
- 四、張氏家廟相鄰地區規劃開放性公共空間，維護良好視覺穿透性。
- 五、土地使用管制要點增設建築基地退縮等相關規定。

課題四：現有工業區發展率偏低。

說明：一、現有工業區計畫面積14.83公頃，使用面積2.62公頃，發展率僅達17.6%。

二、鎮公所建議配合計畫區之未來發展需求和地方實際發展現況，予以整體的考量。

三、民眾建議配合本次檢討變更部分工業區為住宅區。

對策：一、工業區之變更建議依內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理。

二、計畫區內南側工業區，本次檢討將配合現行河川治理線重新套繪成果，酌予變更。

課題五：目前計畫區內之河川區部分，與現行河川治理線不符，且尚有部分河川用地未配合納入前次檢討變更。

說明：前次檢討為配合鳳山溪和宵裡溪之河川用地部分變更為河川區，惟其變更範圍與現行河川治理線仍有出入。

對策：本次檢討將配合新竹縣政府所提供76.4.13.(76)府建水字第147833號公告之霄裡溪河川治理線，與74.10.22(74)府建水字第155706號公告之鳳山溪河川治理線，以及經濟部94.05.24經授水字第09420210520號函，重新調整河川區範圍，將河川用地變更為河川區，並將相鄰之土地使用分區依實際調整變更為農業區或道路用地。

課題六：計畫區內具保存價值之歷史性建築物分散於計畫區內之住宅區、商業區中。

說明：新埔鎮自乾隆五十年至嘉慶十五年間，商業繁榮，因此計畫區內存有相當多的歷史建築物，如家廟、宗祠及古厝(潘宅、劉家祠、張氏家廟、陳氏宗祠)，分散於計畫區內之住宅區、商業區中。

一、潘宅：潘宅為清嘉慶年間所興建，牆身為卵石基腳、斗子砌土墼牆為主，內圍牆的牆門以泉州白石砌成，以牆表現門樓的意涵，是本古蹟的特色之一，水車堵上的泥塑作品

在時間的刻劃之下表現出殘缺的美感，堅實的框構、嚴謹的空間組織以及層次分明的空間感，使得這座宅院獨具特色，由於其價值與特色，於七十四年指定為三級古蹟。

二、劉家祠：劉家祠奉祀劉家共同始祖漢高祖劉邦的祖父劉榮及歷代祖先神位，這種藉同宗與同籍的地緣關係而組成的祭祀團體，是早期移民社會的典型，同時反映客家移民在移墾初期為求生存，以祖先名義結合而成為有力量的組織。劉家祠素有「匾額多、燕尾多、功名多」三多的美譽，劉家祠的祖先廳的門楣上，懸掛各式匾額均具歷史價值；祠堂正身為五開間翹鵝屋脊，而兩側橫屋均設有廊廳，廊廳部份屋頂亦為翹鵝屋脊；而劉氏族人有功名者眾，故有此三多之美譽，由於其價值與特色，於七十四年指定為三級古蹟。

三、張氏家祠：張氏家廟俗稱張家祠，為清同治七年所創建，家祠於同治九年竣工，為二層樓、雙堂之建築格局，在光緒年間遭日軍焚毀。後於明治年間重建，改為今日一堂二橫規模，張氏家廟牆身多為斗子砌牆面，正身橫屋均有水車堵，堵內有精緻的泥塑裝飾，為本古蹟之特色。張家祠為典型祭祀來台祖之宗祠，是地方家族發展歷程的見證，由於其價值與特色，於九十三年指定為縣定古蹟。

四、陳氏宗祠：新埔陳氏宗祠又稱為百姓陳家祠，因非只祀陳氏祖先，故又稱為「百姓陳家祠」，為新埔地區最具代表性之祠堂建築，陳氏宗祠建築極具特色，在格局上極具客家建築之代表性，不論木雕、石雕、彩繪等建築工藝均極具特色與價值，特別是陳家後代維護得當，保留了百年的建築藝術與建築風格，由於其價值與特色，於九十四年指定為縣定古蹟。

對策：一、潘宅、劉家祠為依據文化資產保存法指定之三級古蹟，配合產權範圍變更為古蹟保存區。

二、張氏家祠、陳氏宗祠為新竹縣政府指定之縣定古蹟，配合產權範圍變更為古蹟保存區。

課題七：計畫區內之義勇廟及文昌祠，實際使用範圍均與都市計畫分區不符。

說明：義勇廟位於保存區及農業區中，而保存區現況分別為義勇廟、停車場、新竹瓦斯管理處、學校宿舍所使用，土地權屬亦分別為集義亭、中華民國、新埔鎮公所及新竹縣政府所有；文昌祠實際範圍位於住宅區及文小用地範圍內。

- 對 策：一、本次配合義勇廟實際範圍變更為宗教專用區，瓦斯管理處及學校宿舍變更為機關用地，停車場部分為考量新埔國小之出入口，故變更為廣場兼停車場用地。
- 二、文昌祠依據新星國小93.04.13第09300000126號函：該筆土地因坡度過大，且位於學校角落，未來學校發展無需亦無法使用該筆土地，故配合文昌祠實際使用範圍變更為宗教專用區。

課題八：計畫區內公共設施用地不足且開闢率偏低。

說 明：依據部頒檢討之劃設標準，公園、兒童遊樂場、停車場均不足，其中兒童遊樂場、停車場用地均未劃設，而公園用地亦僅開闢公有土地部分，私有土地部分則仍未完成徵收。

- 對 策：一、本次檢討將配合增設都市發展用地，考量地區整體發展和鄰里單元特性，依部頒標準儘量補足劃設。
- 二、請鎮公所和新竹縣政府儘速編列公共設施興闢預算，以因應未來公共設施之徵收及開闢所需之經費。

課題九：現行市二用地不敷使用，影響鄰近使用分區和地區生活環境品質。

說 明：目前該市場用地完全開闢使用，惟現況大部分供作住、商混合使用，為避免影響地區整體發展和生活環境品質，鎮公所建議配合新劃設之都市發展用地配合調整市場用地。

對 策：本次檢討將於增劃之都市發展用地，配合適當區位和鄰里單元劃設市場用地。

課題十：現行開闢之加油站用地已足敷使用，民眾陳情建議將尚未開闢之加油站用地變更為住宅區。

說 明：目前加油站計畫面積0.2公頃，其中0.16公頃業已興闢完成並營運使用中，民眾陳情未使用部分，配合本次檢討變更為住宅區。

對 策：中油公司表示加油站用地已敷使用且無擴建必要，故配合地區整體發展予以檢討變更為住（二）。

課題十一：現行文高用地足供使用，民眾陳情建議將部份未開闢之文（高）用地變更為其它適當分區。

- 說 明：一、計畫區內劃設文（高）用地二處，一為目前內思工校使用，另一文（高）用地面積3.41公頃，目前仍未開闢。
- 二、經民眾陳情文（高）用地劃設已逾三十餘年，至今尚未開闢，且計畫區內已有一所內思工校，足供使用。建議將文（

高)用地變更為其它適當分區。

對策：依據教育部中部辦公室94.05.27教中(總)字第0940569778號函表示無規劃意見，故為考量實際發展需求，配合鄰近土地使用變更為農業區。

課題十二：部分已開闢道路現況與都市計畫圖不符。

說明：一、現有路寬15公尺之一-一號道路(即田新路)已開闢完成使用，惟於四號道路以東部分之現況道路與計畫樁位差異頗大。

二、二十一號道路目前已開闢完成，惟實際開闢情形與都市計畫圖不符。

對策：將依據現況道路實際開闢情形及鎮公所提供之實測資料，在不影響現有住宅區下配合調整變更道路位置。

課題十三：垃圾處理方式及污水下水道規劃方案應予妥善規劃。

說明：為確保新埔鎮都市體質及居住環境衛生，在垃圾處理及污水下水道方面應予妥善規劃。

對策：一、垃圾處理：目前新埔鎮已執行垃圾減量及垃圾分類，未來俟竹北焚化爐興建完成後，將垃圾轉往竹北焚化爐處理。

二、污水下水道：目前已安排由營建署環北隊辦理規劃作業，未來將配合本次通盤檢討成果，一併辦理整體規劃。

課題十四：計畫道路以外之既成道路存廢問題。

說明：計畫區內部份既成道路與都市計畫道路區位相近，且部分既成道路位於一般使用分區內，應重新檢討其存廢問題。

對策：為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第27條：「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，目前縣政府正辦理現有巷道清查及資料建置作業，俟下次通盤檢討納入檢討其存廢問題。

課題十五：原有都市計畫缺乏防災性規劃

說明：原有都市計畫缺乏防災性據點及避難空間、救災路線等設施之規劃，嚴重影響災害救護工作之進行。

對策：一、強制規定新建建物臨街面退縮，規劃為輸送救援道路，並管制車輛停放以確保道路之暢通，防災避難道路應予綠化，並利用防火樹種之獨特性，作為避難道路之導引。

二、劃設都市防災據點，增加都市防災空間，以確保防災空間之足夠。

三、都市計畫區內應劃設火災延燒防止帶，以形成防火區劃。

四、活動斷層應有適當之禁限建，其兩側一定距離應予限建，以避免造成災害。

類型	重點災害類型	可能發生地區	可能災害結果	預警資料
自然現象	風災	計畫區全區	可能產生水災，造成公共基礎建設及建築物毀損、居民傷亡、農業損失。	氣象預報
	水災	計畫區臨鳳山溪及霄裡溪部分		氣象預報、水災敏感地資料、洪汎監測
	震災	本區無活動斷層經過	可能造成公共基礎建設及建築物毀損、居民傷亡。	地質斷層資料
人為因素	重大火災	計畫區全區	都市重大火災除了危及居民生命財產，更可能影響都市未來發展。	老舊木造建築群、高層建築等分布資料

貳、實質變更內容

本次通盤檢討變更案共計 18 案。各變更案位置詳圖八，變更內容整理如表八，變更部分面積統計如表九。

表八 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

表九 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)暫予保留案件彙整表

表十 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)變更部分面積統計表

圖八 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖

表八 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

案 號		位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
編 號	原 編 號		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
1	變 1	計畫年期	民國 95 年	民國 110 年	配合北部區域計畫草案目標年,調整至民國 110 年。	
2	變 2	計畫人口	15,000 人	18,000 人	配合前項計畫年期重新調整計畫人口。	
3	變 3	計畫全區	增(修)訂土地使用分區管制要點		增(修)訂	
4	變 4	機二用地東側	住宅區(二) (0.10)	古蹟保存區 (0.10)	劉家祠業依文化資產保存法相關規定,指定為三級古蹟,並以其所有產權範圍部分變更為古蹟保存區。	1.變更範圍係依劉家祠地號:新埔鎮和平段 269、270。 2.變更後之古蹟保存區之計畫容積率部分,則依據『古蹟土地容積移轉辦法』之規定辦理。
5	變 5	機二用地東側	住宅區(二) (0.20)	古蹟保存區 (0.20)	潘宅業依文化資產保存法相關規定,指定為三級古蹟,並以其所有產權範圍部分變更為古蹟保存區。	1.變更範圍係依潘宅地號:新埔鎮和平段 215、216、217、218。 2.變更後之古蹟保存區之計畫容積率部分,則依據『古蹟土地容積移轉辦法』之規定辦理。
			商業區(二) (0.04)	古蹟保存區 (0.04)		

表八 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

案 號		位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
編 號	原 編 號		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
7	變 6-1	1-1 號道路南北 兩側	道 路 用 地 (0.02)	工 業 區(0.02)	1-1 道路原係土地所有權人提供先行開闢完成，惟第一次通盤檢討時未確實依已開闢道路範圍變更，本次配合 1-1 號道路實際開闢現況（田新路）變更。	第一次通盤時未依開闢道路範圍變更，本次依現況變更調整，屬恢復原分區，故免予回饋。
			工 業 區(0.03)	道 路 用 地 (0.03)		
			農 業 區(0.58)	道 路 用 地 (0.58)		
8	變 8	加油站北側	加 油 站 用 地 (0.04)	住 宅 區(二) (0.04)	現有加油站用地據中油公司於協調會中表示，加油站用地已敷使用，且無擴建之必要。	1 附帶條件:回饋 30 % 比例代金，以當期公告現值加二成繳納。 3. 實際變更位置應依地籍：新埔鎮福德段 600、601、602、603、628、629、630、632 地號部份等八筆地號。
9	變 9	二十一號道路	農 業 區(0.12)	道 路 用 地 (0.12)	配合實際道路開闢狀況調整。	
			道 路 用 地 (0.14)	農 業 區(0.14)		
10	變11	機五用地	機 關 用 地 (0.10)	電 信 專 用 區 (0.10)	因應公營事業民營化之趨勢，配合變更機關用地為電信專用區。	1. 實際變更範圍應依地籍：內思段 780、781 地號。 2. 不得依「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 5 款規定使用。

表八 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

案 號		位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
編 號	原 編 號		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
11	變12	計畫區南側	農業區(0.66)	河川區(0.66)	配合 76.4.13.(76)府建水字第 147833 號公告之雷裡溪河川治理線，與 74.10.22(74)府建水字第 155706 號公告之鳳山溪河川治理線，以及經濟部 94.05.24 經授水字第 09420210520 號函，重新調整河川區範圍，將河川用地變更為河川區，並將相鄰之土地使用分區依實際調整變更為農業區或道路用地。	
			工業區(0.08)	河川區(0.08)		
			河川區(5.97)	農業區(5.97)		
			河川區(0.01)	道路用地(0.01)		
12	變13	新埔國小西側之保存區	保存區(0.08)	宗教專用區(0.08)	1.配合統一分區名稱並依義勇廟實際使用範圍變更為宗教專用區。 2.其餘之保存區配合實際現況變更為廣場兼停車場用地及機關用地。	農業區變更為宗教專用區附帶條件：應回饋變更面積 20%土地併廣停供停車場使用。
			農業區(0.07)	宗教專用區(0.07)		
			保存區(0.02)	廣場兼停車場用地(0.02)		
			保存區(0.03)	機關用地(機五)(0.03)		
13	變14	新埔戶政事務所	住宅區(二)(0.05)	機關用地(機三)(0.05)	配合新埔鎮戶政事務所現況實際用地範圍變更。	實際變更範圍應依地籍：新埔鎮福德段地 5-2、6-2 等地號。
14	變15	文昌祠	學校用地(新星國小)(0.03)	宗教專用區(0.03)	依據新星國小 93.04.13 第 09300000126 號函，本地區因地形坡度過大，且在校園角落，往後學校發展無需亦無法使用該土地。	1.實際變更範圍依地籍：新埔鎮成功段 800、803、804 地號。 2.附帶條件：由使用人回饋變更面積 20%代金(應回饋面積×當期公告現值)。
			住宅區(二)(0.05)	宗教專用區(0.05)		

表八 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

案 號		位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
編 號	原 編 號		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
15	變 16	文高用地	學校用地 (文高用地) (3.41)	農業區(3.41)	文高用地劃設已三十餘年，仍未開闢使用，且依據教育部中部辦公室94.05.27教中(總)字第0940569778號函表示無規劃意見，故為考量實際發展需求，配合鄰近土地使用變更為農業區。	
16	變 17	張家祠	住宅區(二) (0.10)	古蹟保存區 (0.10)	張氏家廟已於民國93年3月30日公告指定為縣定古蹟，故配合變更為古蹟保存區。	1.實際變更範圍依地籍：新埔鎮福德段465地號部分。 2.變更後之古蹟保存區之計畫容積率部分，則依據『古蹟土地容積移轉辦法』之規定辦理。
17	變 18	計畫區東側霄裡橋頭	河川區(0.14)	文化專用區 (0.14)	1.配合現況實際使用及提昇地方文化發展。 2.本地區目前為台灣民俗古文物展示使用，為新竹縣文化局輔導之地方文物館。	1.文化專用區實際變更範圍依地籍：新埔鎮正興段4地號扣除位於河川治理線以內部分土地。 2.河川區變更為文化專用區附帶條件：由開發者提供變更面積30%供停車場使用。 3.開發者同意提供新埔鎮正興段20地號扣除位於河川治理線以內部份土地為停車場使用。
			河川區 (0.04)	停車場 (停 七) (0.04)		

表八 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

案 號		位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
編 號	原 編 號		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
18	逾 1	成功段 423、461 地號	住宅區(二) (0.04)	古蹟保存區 (0.04)	陳氏宗祠為新竹縣政府指定之縣定古蹟，配合產權範圍變更為古蹟保存區。	1.其實際變更範圍依地籍：成功段 423、461 地號 2.變更後之古蹟保存區之計畫容積率部分，則依據『古蹟土地容積移轉辦法』之規定辦理。
			商業區(二) (0.05)	古蹟保存區 (0.05)		

註：1.本次通盤檢討未註明變更部分，均以現行計畫為準。

2.表內面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表九 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討) 暫予保留案件彙整表

案號 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)		
6	變 6	1-1 號道路 及以北之 農業區	農業區 (26.32)	住宅區(一)(13.16)	1.本計畫區之住宅區 及商業區發展率平 均已達 90%以上, 為配合地區實際發 展現況及未來發展 需求,變更部分農 業區為都市發展用 地。	1.部 613 次會。 2.暫予保留另案辦理。 3.依土地徵收條例第 4 條 規定,先行辦理區段徵 收,於完成新竹縣都委 會審定細部計畫及依土 地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定辦 理後,再檢具變更主要 計畫書、圖報由內政部 逕予核定後實施:如無 法於委員會審議通過紀 錄文到三年內完成者, 請新竹縣政府於期限屆 滿前敘明理由,重新提 會審議延長上開開發期 程。 4.委員會審議通過紀錄 文到三年內未能依照前 項意見辦理者,仍應維 持原土地使用分區或公 共設施用地,惟如有繼 續開發之必要,應重新 依都市計畫法定程序辦 理檢討變更。 5.擬定細部計畫時應妥 為配置適當之公共設 施。
				商業區(一)(2.4)		
				機關用地(機八) (0.99)		
				公園用地(1.13)		
				公園兼兒童遊樂場用 地(1.12)		
				社教用地(0.28)		
				綠地用地(0.19)		
				市場用地(0.37)		
				停車場用地(1.77)		
				污水處理廠用地 (1.40)		
			廣場兼停車場用地 (0.39)			
			道路用地(3.12)			
			道路用地 (0.55)	商業區(一)(0.07)	2.配合 1-1 號道路實 際開闢現況(田新路) 變更。	
	住宅區(一)(0.44)					
	停車場用地(0.03)					
	公園用地(0.01)					
道路用地 (0.15)	住宅區(二)(0.15)	3.配合農業區變更後 之道路系統連接。				
住宅區(二) (0.02)	道路用地(0.02)					

註：1.本表依據 94.7.26 內政部都市計畫委員會第 613 次會決議整理。

2.表內面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表十 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討) 變更部分面積統計表

項 目		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10					
土地 使用 分區	第二種住宅區	調 整 計 畫 年 期 至 民 國 一 百 一 十 年	調 整 計 畫 人 口 為 一 八 〇 〇 〇 人	增 修 訂 土 地 使 用 分 區 管 制 要 點	-0.10	-0.20	農 業 區 變 更 為 都 市 發 展 用 地 採 區 段 徵 收 暫 予 保 留 另 行 報 核		0.04							
	第二種商業區					-0.04										
	工業區										-0.01					
	古蹟保存區							0.10	0.24							
	保存區															
	宗教專用區															
	電信專用區														0.10	
	文化專用區															
	農業區											-0.58		0.02		
	河川區															
	公共 設施 用地				學校用地											
文小用地																
文中用地																
文高用地																
私立內思工校																
機關用地											-0.10					
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																
廣場兼停車場用地																
停車場用地																
加油站用地										-0.04						
污水處理廠用地																
道路用地								0.59		-0.02						
公墓用地																
河川用地																
合計					0.00	0.00		0.00	0.00	0.00						

表十 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)變更部分面積統計表

項 目		11	12	13	14	15	16	17	18	合計
土地 使用 分區	第二種住宅區			-0.05	-0.05		-0.10		-0.04	-0.50
	第二種商業區								-0.05	-0.09
	工業區	-0.08								-0.09
	古蹟保存區						0.10		0.09	0.53
	保存區		-0.13							-0.13
	宗教專用區		0.15		0.08					0.23
	電信專用區									0.10
	文化專用區							0.14		0.14
	農業區	5.31	-0.07			3.41				8.09
	河川區	-5.24						-0.18		-5.42
公共 設施 用地	學校 用地				-0.03					-0.03
	文小用地									
	文中用地									0
	文高用地					-3.41				-3.41
	私立內思工校									0
	機關用地		0.03	0.05						-0.02
	市場用地									0
	公園用地									0
	公園兼兒童遊樂場用地									0
	綠地用地									0
	社教用地									0
	廣場兼停車場用地		0.02							0.02
	停車場用地							0.04		0.04
	加油站用地									-0.04
	污水處理廠用地									0
	道路用地	0.01								0.58
公墓用地									0	
河川用地									0	
合計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：1.單位面積：公頃

2.表內面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

第四章 實質發展計畫

壹、計畫範圍及面積

本計畫區位於鎮公所所在地，其範圍東至霄裡溪，南面與西面止於鳳山溪，北臨山坡地，面積 260.40 公頃。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。本次檢討維持現行計畫。

貳、計畫年期

本次檢討配合北部區域計畫草案之計畫目標年，由現行計畫民國 95 年，調整為民國 110 年。

參、計畫人口及密度

本次檢討依據本計畫區之人口推估，計畫人口 15,000 人增訂為 18,000 人，並供作劃設都市發展用地之參據，其計畫居住密度每公頃 305 人。

肆、土地使用分區計畫

檢討後土地使用分區詳述如下：

一、第一種住宅區

依據 94.07.26 內政部都市計畫委員會第 613 次會議決議（內政部 94.08.11 內授營中字第 0940085311 號函），變更第六案之住宅區名稱調整為第一種住宅區。

二、第二種住宅區

現行計畫住宅區面積為 39.05 公頃，依據 94.07.26 內政部都市計畫委員會第 613 次會議決議（內政部 94.08.11 內授營中字第 0940085311 號函），配合變更第六案調整名稱為第二種住宅區，本次檢討為考量計畫區之未來發展需求及地區實際發展現況，並配合計畫人口、古蹟資產保存和部分學校產權範圍調整變更。檢討後計畫面積 38.55 公頃。

三、第一種商業區

依據 94.07.26 內政部都市計畫委員會第 613 次會議決議（內政部 94.08.11 內授營中字第 0940085311 號函），變更第六案之商業區名稱調整為第一種商業區。

四、第二種商業區

現行計畫面積為 4.82 公頃，依據 94.07.26 內政部都市計畫委員會第 613 次會議決議（內政部 94.08.11 內授營中字第 0940085311 號函），配合變更第六案調整名稱為第二種商業區，本次檢討配合未來發展需求及考量實際發展現況，調整部分道路系統並配合古蹟資產保存變更。檢討後計畫面積 4.73 公頃。

五、工業區

現行計畫面積為 14.83 公頃，本次檢討配合現況之實際發展及河川治理線重新調整河川區範圍，變更相關之土地使用分區及公共設施用地。檢討後計畫面積 14.74 公頃。

六、古蹟保存區

現行計畫並未劃設古蹟保存區，計畫區內之三級古蹟劉家祠與潘宅及縣定古蹟張氏家廟、陳氏宗祠，本次檢討配合其所有土地產權範圍變更為古蹟保存區。檢討後計畫面積 0.53 公頃。

七、保存區

現行計畫保存區面積為 0.13 公頃，本次檢討除配合義勇廟現況範圍變更為宗教專用區外，其餘另配合實際發展現況分別變更為廣場兼停車場用地及機關用地。檢討後本計畫已無保存區。

八、宗教專用區

現行計畫並未劃設宗教專用區，本次檢討配合義勇廟、文昌祠現況範圍變更。檢討後計畫面積 0.23 公頃。

九、電信專用區

本次檢討因應公營事業民營化之趨勢，配合變更機關用地為電信專用區。檢討後計畫面積 0.10 公頃。

十、文化專用區

現行計畫並未劃設文化專用區，本次檢討為提升地方文化發展及實際現況，劃設文化專用區一處。檢討後計畫面積 0.14 公頃。

十一、農業區

現行計畫面積為 140.84 公頃，本次檢討為配合地區實際發展現況，並配合河川治理線重新調整河川區範圍變更。檢討後計畫面積 148.93 公頃。

十二、河川區

現行計畫面積為 20.47 公頃，現行計畫配合河川治理線重新調整河川區範圍變更。檢討後計畫面積 15.05 公頃。

伍、公共設施計畫

檢討後公共設施用地詳述如下：

一、學校用地

- (一)文小：現行計畫面積 5.46 公頃，本次檢討依實際使用範圍變更。檢討後計畫面積 5.43 公頃。
- (二)文中：現行計畫面積 3.13 公頃，本次檢討維持原計畫。
- (三)文高：現行計畫面積 3.41 公頃，本次檢討考量現況發展予以取消。檢討後本計畫已無文高用地。
- (四)文高(私)：現行計畫面積 2.09 公頃，本次檢討維持原計畫。

二、機關用地

現行計畫面積 4.55 公頃，本次檢討為考量計畫區實際發展現況，配合變更相關之土地使用分區及公共設施用地。檢討後計畫面積 4.53 公頃。

三、市場用地

現行計畫面積 0.40 公頃，本次檢討維持原計畫。

四、公園用地

現行計畫面積 1.76 公頃，本次檢討維持原計畫。

五、廣場兼停車場用地

本次檢討配合實際發展現況，變更部分保存區為廣場兼停車場用地，檢討後計畫面積 0.02 公頃。

六、停車場用地

本次檢討為考量地區發展需求及實際發展現況，由文化專用區開發者提供變更回饋停車場用地，變更部分河川區為停車場用地。檢討後計畫面積 0.04 公頃。

七、加油站用地

現行計畫面積 0.20 公頃，本次檢討為考量現行加油站用地已敷使用且尚無擴建之必要，變更部分加油站用地為住宅區。檢討後計畫面積 0.16 公頃。

八、公墓用地

現行計畫面積 2.66 公頃，本次檢討維持原計畫。

九、河川用地

現行計畫面積 0.12 公頃，本次檢討維持原計畫。

陸、交通系統計畫

現行計畫面積 16.48 公頃，本次檢討為考量計畫區之未來發展需求及地區實際發展現況和調整部分道路系統和河川治理線，變更部分農業區、工業區為道路用地。檢討後計畫面積 17.06 公頃。

一、主要道路

- (一)聯外道路：一號、二號、三號、四號道路為本計畫區之主要聯外道路，計畫寬度分別為 15 公尺、20 公尺和 12 公尺。

(二)區內道路：計畫寬度為 15 公尺、20 公尺和 12 公尺。

二、次要道路

(一)聯外道路：計畫寬度為 10 公尺。

(二)區內道路：計畫寬度為 12 公尺、10 公尺和 8 公尺。

三、服務道路

計畫區內之服務性出入道路，其計畫寬度分別為 12 公尺、10 公尺、8 公尺。

四、人行步道

計畫寬度為 4 公尺。

柒、都市防災計畫

依據「都市計畫法定期通盤檢討實施辦法」第七條規定及行政院 83 年 7 月 28 日 2391 次院會都市防災「災害防救方案」決議，為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，應納入都市計畫配合辦理。爰此，本計畫區之防災系統重點，應著重於防火及防震兩方面，其中防（救）災據點，包括避難場所及避難設施等；另防（救）災路線，包括消防救災路線和火災防止延燒地帶。茲分別說明如下：

一、防（救）災據點

本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，除以安全性高之公、私有建築用地外，尚可利用學校、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。（詳見圖十）

(一)防（救）災避難場所

1. 臨時避難場所

臨時避難場所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用。指定用地為本計畫區內之學校、河域、公園、公園兼兒童遊樂場和道路等外部空間。

2. 長期避難場所

長期避難場所之劃設，除因應前項空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，並提供較完善之設施和蔽護場所。指定用地為本計畫區內之文小用地及文中用地，主要考量該用地係配合鄰里單元劃設，分布較平均；另各機關用地，因對外聯繫及取得各種情報資訊便利，亦可供作一般收容場所。

3. 其他

包括各項機能之救災據點

- (1) 設置消防指揮所（或中心），配合消防資源的運用，包括儲備器材、水源..等，以供作因應緊急用途使用。
- (2) 設置警察據點，配合社區鄰里之空間單元，以進行情報資訊蒐集及災後秩序之維持。
- (3) 設置救災救護隊，以容納擴編後救災救護人員之進駐，並提供防（救）災必要的設施及設備使用。

（二）防（救）災避難設施

有關防（救）災避難設施，詳下列之（救）災據點計畫準則及建議表：

空間系統	層級	都市計畫空間名稱
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
	情報蒐集據點	派出所

二、防（救）災路線

本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；另防災或救援據點則以機關、學校及其他綠化空間劃設之，以提供人員緊急疏散和防災避難之用，以確保公共安全。

（一）消防救災路線

本計畫區之消防救災路線系統，主要依據火災及震災之規劃設計，同時考量於救災進行中，因建築物倒塌、落下物的阻隔與原道路寬度不足等因素，致使消防及救難車輛無法通過。基此，本計畫區之道路系統，將依據服務功能或寬度，劃分為緊急道路、救援輸送道路及避難輔助道路等，說明如下：

1. 緊急道路

指定本計畫區一號（中正路，寬 15 公尺）、一-一號道路（田新路，寬 20 公尺）為緊急道路，此道路為本計

畫區內之主要聯外道路，除寬度考量外並因其貫穿本計畫區內相當重要之防災道路。

2. 救援、輸送道路

指定本計畫區之次要聯外道路包括二號道路(寬 12 公尺)、三號道路(寬 12 公尺)和五號道路(寬 10 公尺)為救援輸送道路，並做為消防及擔負車輛運送區外救援物資至計畫區內之機能為主。

3. 避難輔助道路

以本計畫區內之主要及次要區內道路為主，主要供作連接各避難場所，並兼負便利及小型車輛運送物資至各防災據點，或連通緊急道路和救援輸送道路主要擔負連結之重要功能。

(二) 火災延燒防止地帶

指定本計畫區延燒防止地帶之劃設，可利用河川水域、主要幹道及公園等建立都市防災路軸系統配合劃設火災延燒防止地帶，並結合聯外之出入性道路於緊急危難時，提供防災避難疏散之場所，及可兼具延燒防止地帶之隔離作用。

整體而言，本計畫區之都市防災計畫應屬綱要性避難疏散計畫，以現有計畫面積260.40公頃核計，其中學校、公園、公園兼兒童遊樂場、綠地、道路等併入避難空間，以計畫人口18,000人核計，則每人平均避難空間約有19.72平方公尺；就規劃中之避難路線和距離，該避難空間應屬足夠。

空間系統	層級	都市計畫空間名稱
道路	避難緊急道路	聯外道路
	救援輸送道路	15 米以上計畫道路
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

捌、分期分區發展計畫

本計畫屬市鎮計畫，為自足式之農業聚落型態，為期都市有系統之健全發展，乃配合實施發展情形及地方財務狀況，訂定分期分區發展計畫。實施發展分區範圍包括住宅區、商業區、保存區、工業區及公共設施用地等都市發展用地。劃分為二期發展用地：

- 一、第一期發展區：就符合平均地權施行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八十以上之地區。
- 二、第二期發展區：依據人口分佈計畫未來之人口成長推計及計畫人口密度計算所需發展面積，選擇發展潛力較高地區或實施區段徵收地區劃設之。

玖、事業及財務計畫

本事業及財務計畫包括機關、公園、停車場、廣場兼停車場等用地，以及道路等公共設施之土地徵收及開闢經費之估算，僅供地方政府參考，開發年期及開闢經費得視地方政府財務狀況酌予調整。

拾、土地使用分區管制

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，增修訂土地使用分區管制要點如下：

- 一、為使本計畫區循序漸進的達到不浪費，再利用，再循環、再減量以實現永續生態生活的目標，並建設本計畫區為一生態示範社區，擬定使用管制及建築管制要點，以利計畫之執行。
- 二、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之規定訂定之。
- 三、住宅區之建築物及土地使用依下列規定：
 - (一)住宅區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%；住宅區(二)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
 - (二)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，每超過 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但建築基地僅面臨人行步道用地者，不在此限。
 - (三)所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。
 - (四)建築基地如屬情形特殊者，經提新竹縣都市設計委員會審議同意者，依審議決議辦理。
- 四、商業區之建築物及土地使用依下列規定：
 - (一)商業區(一)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%；商業區(二)之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。
 - (二)為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，每超過 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地僅面臨人行步道用地者，不在此限。

(三) 所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。

(四) 建築基地如屬情形特殊者，經提新竹縣都市設計委員會審議同意者，依審議決議辦理。

五、工業區之建築物及土地使用依下列規定：

(一) 建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

(二) 建築基地申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。

(三) 建築基地如屬情形特殊者，經提新竹縣都市設計委員會審議同意者，依審議決議辦理。

六、宗教專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。

(一) 建築基地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(二) 建築基地如屬情形特殊者，經提新竹縣都市設計委員會審議同意者，依審議決議辦理。

七、河川區依水利法相關之規定管制之。

八、文化專用區為供民俗文物展示使用為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

建築基地申請建築時，應比照商業區依新竹縣都市計畫區騎樓設置自治條例規定，設置騎樓。

九、機關用地之建築物及土地依下列規定：

(一) 建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

(二) 建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。

(三) 建築基地如屬情形特殊者，經提新竹縣都市設計委員會審議同意者，依審議決議辦理。

十、學校用地之建築物及土地使用依下列規定：

(一) 建蔽率不得大於 50%，國中以下用地容積率不得大於 150%，高中職用地容積率不得大於 200%。

(二) 建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。

(三) 建築基地如屬情形特殊者，經提新竹縣都市設計委員會審議同意者，依審議決議辦理。

十一、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

(一) 建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。

(二) 建築基地如屬情形特殊者，經提新竹縣都市設計委員會審議同意者，依審議決議辦理。

十二、公園、公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地，興建有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。

(一) 為配合本計畫區區段徵收開發需要，得選擇適當之公園、公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地作為現存廟宇之安置，惟應整體規劃設計。

(二) 公園及公(兒)、兒童遊樂場用地，於開發興建前，應提送新竹縣都市設計審議委員會審議。

十三、加油站之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。

(一) 建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。

(二) 建築基地如屬情形特殊者，經提新竹縣都市設計委員會審議同意者，依審議決議辦理。

十四、公墓依有關法令規定辦理。

十五、住宅區及商業區退縮建築規定：

(一) 位於應辦理區段徵收開發地區之建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。

(二) 前述以外地區，商業區面臨 7 公尺寬以上計畫道路，30 公尺寬以上廣場及住宅區面臨 15 公尺以上計畫道路，應依「新竹縣都市計畫區騎樓設置標準(或自治條例)」規定辦理，免再退

縮。其餘地區，申請建築基地面積達 1,000 平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮 2 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。

(三) 除應退縮建築之空地不得設置圍牆外，其他部分如有設置圍牆之必要者，高度不得超過 1.5 公尺，其透空率不得小於 70%。

(四) 建築基地如因地形特殊者，經提新竹縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。

十六、本計畫區內申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺(含)以上者，應於發照前，送經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。

十七、本計畫區內之建築基地達 2,000 平方公尺(含)以上者應設置雨水回收設施，回收、淨化後供應清潔或庭園澆灌使用，以節省水資源的損耗。

十八、本計畫區之公共設施建設之主要鋪面應採用透水鋪面等保水設計。

十九、區段徵收開發地區之建築基地，應於建築線至牆面線之間(即退縮建築之空地)至少種植一株米高徑 5 公分以上之喬木，其植栽種類應儘量使用原生樹種。

二十、有關退縮建築及連續性前廊及有遮簷人行道之設置，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過始得設置，其經審議通過者得不計入建蔽率及容積率。

二十一、為鼓勵本地區建築基地大街廓開發及提供公共設施用地等申請建築案，得由「新竹縣都市設計審議委員會」審議，視開發規模及留設比例，訂定獎勵措施及原則，給予一定比値之獎勵及措施，其獎勵值不得超過都市計畫原訂容積之 0.3 倍。

如開放空間留設符合建築技術規則第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定者，可同時獲得獎勵，其總獎勵值不得超過都市計畫原訂容積之 0.4 倍。

二十二、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化。

二十三、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。

拾壹、其他

有關變更第六案保留另行報核之詳細規定係依據 94.07.26 內政部都市計畫委員會第 613 次會議決議(內政部 94.08.11 內授營中字第 0940085311 號函)：

- 一、為配合整體開發之期程，並確保計畫具體可行，故參據內政部 92.11.06 台內營字第 0920089756 號函之規定，應依下列各點辦理：
 - (一) 請新竹縣政府另依土地徵收條例第四條規定先行辦理區段徵收，於完成新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫及依土地徵收條例第二十條第一項、第三項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到三年內完成者，請縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議，延長上開開發期程。
 - (二) 委員會審議通過紀錄文到三年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。
- 二、擬定細部計畫時應妥為配置適當之公共設施。

- 表十一 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表
- 表十二 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表(含暫予保留案)
- 表十三 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表
- 表十四 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表(暫予保留案)
- 表十五 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地檢討表
- 表十六 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地檢討表(含暫予保留案)
- 表十七 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號表
- 表十八 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表
- 表十九 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表(暫予保留案)
- 圖九 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖
- 圖十 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)交通系統示意圖
- 圖十一 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)防災據點示意圖
- 圖十二 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)防災救援路線示意圖
- 圖十三 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展示意圖

表十一 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表

項 目	現行都市 計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變 更 後			備 註		
			計畫面積 (公頃)	百分比 (1) %	百分比 (2) %			
土 地 使 用 分 區	第二種住宅區	39.05	-0.50	38.55	40.03	14.80		
	第二種商業區	4.82	-0.09	4.73	4.91	1.82		
	工業區	14.83	-0.09	14.74	15.31	5.66		
	古蹟保存區	-	0.53	0.53	0.55	0.20		
	保存區	0.13	-0.13	0.00	0.00	0.00		
	宗教專用區	-	0.23	0.23	0.24	0.09		
	電信專用區	-	0.10	0.10	0.10	0.04		
	文化專用區	-	0.14	0.14	0.15	0.05		
	農業區	140.84	8.09	148.93	-	57.19		
	河川區	20.47	-5.42	15.05	-	5.78		
	小計(1)	220.14	2.86	223.00	61.29	85.63		
公 共 設 施 用 地	學 校 用 地	文小用地	5.46	-0.03	5.43	5.64	2.09	
		文中用地	3.13	0	3.13	3.24	1.20	
		文高用地	3.41	-3.41	0.00	0.00	0.00	
		文高(私)	2.09	0	2.09	2.16	0.80	私立內思工校
	機關用地	4.55	-0.02	4.53	4.73	1.74		
	市場用地	0.40	0	0.40	0.42	0.15		
	公園用地	1.76	0	1.76	1.83	0.68		
	廣場兼停車場用地	-	0.02	0.02	0.02	0.01		
	停車場用地	-	0.04	0.04	0.04	0.02		
	加油站用地	0.20	-0.04	0.16	0.16	0.06		
	道路用地	16.48	0.58	17.06	17.72	6.55		
	公墓用地	2.66	0	2.66	2.75	1.02		
	河川用地	0.12	0	0.12	-	0.05		
小計(2)	40.26	-2.86	37.40	38.71	14.37			
合 計(1)	98.97	-2.67	96.30	100.00	-	都市發展用地		
合 計(2)	260.40	-	260.40	-	100.00	計畫總面積		

註：1. 都市發展用地係扣除農業區、河川區、河川用地。

2. 表內面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表十二 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表(含暫予保留案)

項 目	現行都市 計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變 更 後			備 註		
			計畫面積 (公頃)	百分比 (1) %	百分比 (2) %			
土地 使用 分區	第一種住宅區	-	13.60	13.60	11.09	5.22		
	第二種住宅區	39.05	-0.37	38.68	31.55	14.85		
	第一種商業區	-	2.47	2.47	2.01	0.95		
	第二種商業區	4.82	-0.09	4.73	3.86	1.81		
	工業區	14.83	-0.09	14.74	12.02	5.66		
	古蹟保存區	-	0.53	0.53	0.43	0.20		
	保存區	0.13	-0.13	0.00	0.00	0.00		
	宗教專用區	-	0.23	0.23	0.19	0.09		
	電信專用區	-	0.10	0.10	0.08	0.04		
	文化專用區	-	0.14	0.14	0.11	0.05		
	農業區	140.84	-18.23	122.61	-	47.09		
	河川區	20.47	-5.42	15.05	-	5.78		
小計(1)	220.14	-7.26	212.88	61.34	81.74			
公共 設施 用地	學 校 用 地	文小用地	5.46	-0.03	5.43	4.43	2.09	
		文中用地	3.13	0	3.13	2.55	1.20	
		文高用地	3.41	-3.41	0.00	0.00	0.00	
		文高(私)	2.09	0	2.09	1.70	0.80	私立內思工校
	機關用地	4.55	0.97	5.52	4.50	2.12		
	市場用地	0.40	0.37	0.77	0.63	0.30		
	公園用地	1.76	1.14	2.90	2.37	1.11		
	公園兼兒童遊樂場 用地	-	1.12	1.12	0.91	0.43		
	綠地用地	-	0.19	0.19	0.16	0.07		
	社教用地	-	0.28	0.28	0.23	0.11		
	廣場兼停車場用地	-	0.41	0.41	0.34	0.16		
	停車場用地	-	1.84	1.84	1.50	0.71		
	加油站用地	0.20	-0.04	0.16	0.13	0.06		
	污水處理廠用地	-	1.40	1.40	1.14	0.54		
	道路用地	16.48	3.02	19.50	15.90	7.49		
	公墓用地	2.66	0	2.66	2.17	1.02		
	河川用地	0.12	0	0.12	-	0.05		
小計(2)	40.26	7.26	47.26	38.66	18.26			
合 計(1)	98.97	23.65	122.62	100.00	-	都市發展用地		
合 計(2)	260.40	-	260.40	-	100.00	計畫總面積		

註：1. 都市發展用地係扣除農業區、河川區、河川用地。

2. 表內面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

3. 本次通盤檢討變更案第六案農業區變更所增加之都市發展用地暫予保留另行報核。

表十三 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表

項 目	編 號	面 積(公頃)	位 置	備 註
機 關 用 地	機 一	0.51		衛生所、代表會
	機 二	0.24		警察局
	機 三	0.05		戶政事務所
	機 四	0.06		郵局
	機 五	0.03		新竹瓦斯管理處
	機 六	3.48		新竹監理所
	機 七	0.16		圖書館
	合 計	4.53		
學 校 用 地	文小一	2.22	計畫區北隅之住宅區北側	新星國小
	文小二	3.21	文高(私)西側	新埔國小
	小 計	5.43		
	文 中	3.13	公兒(一)北側	新埔國中
	文高(私)	2.09	文小(二)東側	私立內思工校
公 園 用 地	公 一	1.76	文中北側	
廣 場 兼 停車場用地	-	0.02	機(五)南側	
停車場用地	停 七	0.04	文專區西南側	
市 場 用 地	市 一	0.30	公兒(一)東南側	
	市 二	0.10	停(三)東南側	
	合 計	0.40		
加 油 站 用 地	-	0.16	文中西南側	
公 墓 用 地	-	2.66	文小(一)北側	
道 路 用 地	-	17.06		

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表十四 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表(暫予保留案)

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機八	0.99		新埔鎮公所
公園用地	公二	1.14	保存區南側	
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.16	加油站西南側	
	公(兒)二	0.25	社教用地東側	
	公(兒)三	0.29	社教用地東側	
	公(兒)四	0.42	機(四)南側	
	合計	1.12		
綠地用地	綠一	0.10	污水處理廠東側	
	綠二	0.09	加油站南側	
	合計	0.19		
社教用地	-	0.28	加油站南側	
停車場用地	停一	0.25	污水處理廠東南側	
	停二	0.19	社教用地西側	
	停三	0.46	市(一)南側	
	停五	0.43	機(七)南側	
	停六	0.47	公兒(四)東側	
	合計	1.80		
廣場兼停車場用地	廣停2	0.39	市(三)北側	
	合計	0.39		
市場用地	市三	0.37	停(三)南側	
污水處理廠用地	-	1.40		
道路用地	-	3.14		

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.本次通盤檢討變更案第六案所增加之公共設施用地暫予保留另行報核。

表十五 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地檢討表

項目	編號	面積 (公頃)	劃設標準	計畫人口18,000人	
				需要面積 (公頃)	超過或 不足面積 (公頃)
機關用地	機一	0.51	依實際需要檢討劃設。	-	-
	機二	0.24			
	機三	0.05			
	機四	0.06			
	機五	0.03			
	機六	3.48			
	機七	0.16			
	合計	4.53			
學校用地	文小一	2.22	1.五萬人口以下者，以每千人 0.20公頃為準。 2.每校面積不得小於2.0公頃。	3.60	+1.83
	文小二	3.21			
	小計	5.43			
	文中	3.13	1.五萬人口以下者，以每千人 0.16公頃為準。 2.每校面積不得小於2.5公頃。	2.88	+0.25
	文高(私)	2.09	由教育主管機關研訂整體配置 計畫及需求面積。	-	-
公園用地	公一	1.76	1.五萬人口以下者，以每千人 0.15公頃為準。 2.每處面積不得小於0.5公頃。	2.70	-0.94
兒童遊樂場用地	-	-	1.每千人0.08公頃為準。 2.每處面積0.1公頃。	1.44	-1.44
廣場兼 停車場用地	-	0.02	按『計畫區內車輛預估數20%』 和『商業區面積之10%』之最大 劃設面積。	2.32	-2.26
停車場用地	停七	0.04			
市場用地	市一	0.30	零售市場以每一間鄰單位設置 一處為原則。	-	-
	市二	0.10			
	合計	0.40			
加油站用地	-	0.16	依實際需要檢討劃設。	-	-
污水處理廠用地	-	-	依實際需要檢討劃設。	-	-
公墓用地	-	2.66	依實際需要檢討劃設。	-	-
道路用地	-	17.06	依實際需要檢討劃設。	-	-

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.本次通盤檢討不足之公共設施用地於變更案第6案(暫予保留案)所增加之都市發展用地調整補充。

表十六 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地檢討表(含暫予保留案)

項目	編號	面積 (公頃)	劃設標準	計畫人口18,000人	
				需要面積 (公頃)	超過或 不足面積 (公頃)
機關用地	機一	0.51	依實際需要檢討劃設。	-	-
	機二	0.24			
	機三	0.05			
	機四	0.06			
	機五	0.03			
	機六	3.48			
	機七	0.16			
	機八	0.99			
	合計	5.52			
學校用地	文小一	2.22	1.五萬人口以下者，以每千人 0.20公頃為準。 2.每校面積不得小於2.0公頃。	3.60	+1.83
	文小二	3.21			
	小計	5.43			
	文中	3.13	1.五萬人口以下者，以每千人 0.16公頃為準。 2.每校面積不得小於2.5公頃。	2.88	+0.25
	文高(私)	2.09	由教育主管機關研訂整體配置 計畫及需求面積。	-	-
公園用地	公一	1.76	1.五萬人口以下者，以每千人 0.15公頃為準。 2.每處面積不得小於0.5公頃。	2.70	+1.32
	公二	1.14			
	合計	2.90			
公園兼兒童遊樂場 用地	公(兒)一	0.16			
	公(兒)二	0.25			
	公(兒)三	0.29			
	公(兒)四	0.42			
	合計	1.12			
綠地用地	綠一	0.10	依實際需要檢討劃設。	-	-
	綠二	0.09			
	合計	0.19			
社教用地	-	0.28	依實際需要檢討劃設。	-	-

表十六 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地檢討表(含暫予保留案)

項目	編號	面積 (公頃)	劃設標準	計畫人口18,000人	
				需要面積 (公頃)	超過或 不足面積 (公頃)
廣場兼 停車場用地	-	0.02	按『計畫區內車輛預估數 20%』 和『商業區面積之 10%』之最大 劃設面積。	2.32	-0.07
	廣停 2	0.39			
	合計	0.41			
停車場用地	停 一	0.25			
	停 二	0.19			
	停 三	0.46			
	停 五	0.43			
	停 六	0.47			
	停 七	0.04			
	合計	1.84			
市場用地	市 一	0.30	零售市場以每一間鄰單位設置 一處為原則。	-	-
	市 二	0.10			
	市 三	0.37			
	合計	0.77			
加油站用地	-	0.16	依實際需要檢討劃設。	-	-
污水處理廠用地	-	1.40	依實際需要檢討劃設。	-	-
公墓用地	-	2.66	依實際需要檢討劃設。	-	-
道路用地	-	19.50	依實際需要檢討劃設。	-	-

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表十七 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號表

編號	起訖點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
一	東自計畫界,西自計畫界	15	2145	聯外道路
一-1	東自一號道路,西自一號道路	15	1980	過境道路
二	東南自一號道路,西北自計畫界	12	510	聯外道路
三	西南自一號道路,東北自計畫界	12	1275	聯外道路
四	北自市二,南自計畫界	12	820	聯外道路
五	南自一號道路,北自計畫界	10	550	聯外道路
六	西南自五號道路,東北自計畫界	10	195	聯外道路
七	南自一-1號道路,北自一號道路	10	150	主要道路
八	南自一號道路,西自三號道路	10	210	次要道路
九	西自八號道路,南自一號道路	10	270	次要道路
九-1	自九號道路至九號道路	8	300	出入道路
十	自二號道路至二號道路	8	450	出入道路
十一	自二號道路至二號道路	8	60	出入道路
十二	北自二號道路,東南至一號道路,	8	280	出入道路
十三	北自二號道路,西北至三十四號道路	8	570	出入道路
十四	自二號道路至二號道路	8	360	出入道路
十五	東自一號道路,西至一號道路	8	990	出入道路
十六	東自一號道路,西至一號道路	8	600	次要道路
十七	北自十六號道路,南至一號道路	8	60	次要道路
十八	南自十六號道路	8	60	出入道路
十九	南自十六號道路	8	60	出入道路
二十	北自十六號道路,南至十五號道路	8	150	出入道路
二十一	北自十六號道路,北至計畫界	8	240	出入道路
二十二	東自一號道路,西至三十三號道路	8	360	出入道路
二十三	東自九-1號道路,西至八號道路	8	300	出入道路
二十四	東自三號道路,西至三號道路	8	240	出入道路
二十五	北自一號道路,南至一-1號道路	12	300	主要道路
二十六	東南自三號道路,西北至計畫界	10	150	聯外道路
二十七	北起一號道路,南至一-1號道路	12	1540	出入道路
二十八	北起二十七號道路,南至一-1號道路	10	60	出入道路
二十九	北起二十七號道路,南至一-1號道路	10	60	出入道路
三十	北起十五號道路,南至一-1號道路	10	190	出入道路
三十一	北起十五號道路,南至一-1號道路	10	210	出入道路
三十二	北起二十二號道路,南至二十七號道路	10	115	出入道路
三十三	北起一號道路,南至一-1號道路	10	250	出入道路
三十四	北起二號道路,南至三十五號道路	10	165	出入道路
未編		4		人行步道

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

表十八 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表

公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費 (萬元)				主辦單位	預定完成期限 (民國)	備註
		價購	公地撥用	獎勵投資	土地徵購費及地上物補償	整地費	工程費	合計			
公用園地	1.26	✓	✓	-	2,360	-	4,410	6,770	鎮公所	95-100	
廣場兼停車場用地	0.02	✓	✓	-	38	-	28	66	鎮公所	95-100	
停車場用地	0.04	-	-	-	70	-	60	130	鎮公所	95-100	本處變17由發提捐 為更案開者供贈
道路用地	4.05	✓	✓	-	8,160	6,120	-	14,280	鎮公所	95-100	

註：本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況及實際發展需要酌予調整。

表十九 變更新埔都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表(暫予保留案)

公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費 (萬元)			主辦單位	預定完成期限 (民國)	備註	
		價購	公地撥用	獎勵投資	區段徵收	土地徵購費及地上物補償	整地費	工程費				合計
機關用地	0.99		✓		✓	-	-	5,990	5,990	縣政府	95-100	
公園用地	1.14	✓	✓		✓	2,820	-	5,285	8,105	縣政府	95-100	
公園兼兒童遊樂場用地	1.12		✓		✓	1,500	-	500	1,970	縣政府	95-100	
綠地	0.19				✓	380	-	285	665	縣政府	95-100	
社教用地	0.28		✓		✓	560		420	980	縣政府	95-100	
市場用地	0.37			✓	✓	400	-	300	700	縣政府	95-100	
停車場用地	1.80		✓	✓	✓	3,610	-	2,660	6,270	縣政府	95-100	
廣場兼停車場用地	0.39		✓		✓	740	-	550	1,290	縣政府	95-100	
污水處理廠用地	1.40				✓	2,800	-	2,100	4,900	縣政府	95-100	
道路用地	3.14	✓			✓	5,220	3,915	-	9,135	縣政府	95-100	

註：本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況及實際發展需要酌予調整。

變更新埔都市計畫 (第三次通盤檢討)書

承辦人	副隊長	隊長

擬定機關：新埔鎮公所

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國八十八年一月

第一次修訂時間：中華民國九十一年七月

第二次修訂時間：中華民國九十三年十一月

第三次修訂時間：中華民國九十五年一月