

變更芎林都市計畫
(第三次通盤檢討)書

擬定機關：芎林鄉公所
中華民國九十二年元月

新竹縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第二十六條	
變更都市計畫機關	芎林鄉公所	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	85.12.01~85.12.30 止公告 30 天 刊登 85.12.01 中國時報
	公 開 展 覽	88.06.09~88.07.08 止公開展覽 30 天 刊登 88.06.09 聯合報第 42 版
	說 明 會	88.06.09 於芎林鄉公所舉行
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民團體陳情意見表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	鄉 級	87.10.19 第 1 次會議通過 88.01.18 第 2 次會議通過
	縣 級	89.03.09 第 125 次會議通過 90.04.27 第 133 次會議通過 90.07.05 第 136 次會議通過
	部 級	91.07.30 第 539 次會議通過

第一章 原計畫概要

壹、地理位置

芎林都市計畫區位於新竹縣芎林鄉，位於新竹縣中央，以農業為主之農業鄉。本計畫區西北距新竹縣治(竹北市)約十二公里，關係位置圖如圖一。

貳、發布實施經過

芎林都市計畫於民國六十四年十二月十八日發布實施，第一次通盤檢討於民國七十二年十一月二十五日發布實施。之後曾辦理二次個案變更，至民國八十一年十二月十一日又發布實施第二次通盤檢討。

參、計畫範圍及面積

計畫範圍以芎林鄉公所所在地之鄉街為中心，北面自市街地北側之山嶺起，南面止於九芎林溪及往竹東道路兩側約一〇〇公尺處，東面自大華工專右側之水溝向西南延伸起，西面至往新竹道路分叉口西南約三五〇公尺處，計畫面積一一〇·七〇公頃。都市發展用地面積約六十四·五九公頃。

肆、計畫年期人口及密度

以民國八十五年為計畫目標年，計畫人口為六、〇〇〇人，居住密度每公頃約三三〇人。

伍、土地使用分區計畫

以既有集居地區為基礎，劃設二個住宅鄰里單元，並劃設商業區、乙種工業區、保存區、農會專用區、農業區、保護區等土地使用分區。

陸、公共設施計畫

劃設機關用地七處，國小用地一所，專校一所，兒童遊樂場用地二處，市場用地二處，停車場用地二處，廣場用地一處，加油站用地一處，綠地一處。

柒、交通系統計畫

本計畫區除北部第二高速公路通過外，其聯外道路以1號(台一二〇線)計畫道路及2號(台一一五線)計畫道路為主，計畫寬度十五公尺，分別通往新埔、竹北及竹東；另3號計畫道路，計畫寬度十二公尺，通往關西並由此幹道分歧劃設十公尺、八公尺、六公尺寬之次要

或出入道路及四公尺寬人行步道，分別通往各使用分區，構成本計畫區道路系統。

捌、事業及財務計畫

原計畫針對尚未開闢之公共設施項目擬有事業及財務計畫，惟均應於民國八十五年以前施工完成。

玖、土地使用分區管制

原計畫已訂定土地使用分區管制要點。

拾、原都市計畫圖之重製

一、一般說明

本次通盤檢討，鑑於民國六十四年十二月發布實施之原三千分之一比例尺都市計畫圖，因地形地物多所變遷，已不足適應當今都市發展需求，故由前省住都處市鄉規劃局於民國八十五年五月重新測繪芎林都市計畫區範圍內之地形，其平面控制由原六度分帶地籍座標系統，改由二度分帶國際座標系統推算，引用前省地政處土地測量局佈設之衛星定位(GPS)精密導線點為推算依據，以電子經緯儀測繪數值地形圖，作為本次檢討作業之基本圖。

二、法令依據

都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十一及四十二條。

三、展繪依據

- (一)比例尺三千分之一之原都市計畫圖。(含歷次個案變更、第二次通盤檢討)。
- (二)新竹縣政府提供(八五府建都字第三八三一二號函公告)都市計畫樁位成果圖表壹份(國際座標系統)。
- (三)前省地政處提供地籍圖(比例尺五百分之一)。
- (四)比例尺一千分之一新測數值地形圖(國際座標系統)。

四、展繪作業原則及方式

(一)作業原則：

由於原芎林都市計畫發布實施後，均依法完成釘樁及地籍分割，以為辦理各項建設之依據。故本次重製展繪作業均依原都市計畫圖、樁位成果資料及地籍圖為依據。

(二)作業方式：

1. 直接取樁位座標值展點於新測地形圖上，再繪出都市計畫線(土地使用分區界線、公共設施用地界樁、道路邊境界線)等。
2. 如樁位圖與原都市計畫圖不符，則展繪出都市計畫線於新測

地形圖上，以虛線表示，並函請新竹縣政府研商解決。

五、都市計畫重製疑義處理

本次重製展繪作業疑義，經新竹縣政府組專案小組研商處理，並依八十六年一月七日專案小組決議修正，修正完成之計畫圖，經送新竹縣政府及芎林鄉公所校核，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十九、四十一、四十二條規定，於八十六年三月二十日起公告三十天。

- 圖一 芎林都市計畫關係位置示意圖
- 圖二 原芎林都市計畫示意圖
- 表一 原芎林都市計畫土地使用計畫面積表

表一 原芎林都市計畫土地使用計畫面積表

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	19.69	30.49	17.79		
	商業區	4.78	7.40	4.32		
	乙種工業區	2.74	4.24	2.47		
	農會專用區	0.36	0.56	0.32		
	保存區	0.13	0.20	0.12		
	農業區	36.77	--	33.21		
	保護區	9.34	--	8.44		
	小計	73.81	42.89	66.67		
公共 設施 用 地	機關用地	2.26	3.50	2.04		
	學校用地	國小	3.03	4.69	2.74	
		文專	9.27	14.35	8.37	
	兒童遊樂場用地	0.64	0.99	0.58		
	市場用地	0.77	1.19	0.70		
	停車場用地	0.59	0.91	0.53		
	加油站用地	0.21	0.33	0.19		
	廣場用地	0.09	0.14	0.08		
	綠地	0.02	0.03	0.02		
	道路用地	11.92	18.46	10.77	含人行步 道	
	高速公路用地	7.65	11.84	6.91		
	高速公路聯絡道 用地	0.44	0.68	0.40		
小計	36.89	57.11	33.33			
合計 (1)	64.59	100.00	--			
合計 (2)	110.70	--	100.00			

- 註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。
 2. 都市發展用地面積不包括農業區及保護區之面積。
 3. 百分比(1)係指都市發展用地面積百分比；百分比(2)係指總計畫面積百分比。
 4. 資料來源：芎林都市計畫(第二次通盤檢討)書。

第二章 發展現況

壹、人口成長

一、全鄉人口

芎林鄉全鄉人口自民國六十一年的一八、四七五人，至民國八十五年一九、三一八人，二十年間共增加八四三人，平均每年成長率為正千分之二，呈穩定成長現象。

二、計畫區內人口

由民國六十一年的一、五八〇人，至民國八十五年增加為五、五四六人，二十年間共增加為九六六人，其年平均增加率為正千分之十一，呈快速成長現象。參見表二。

表二 芎林鄉及芎林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 (人)	增加人數 (人)	增 加 率 (%)	人口總數 (人)	增加人數 (人)	增 加 率 (%)	
66	18475			4580			
67	18181	-294	-16	4824	244	53	
68	18303	122	7	4920	96	20	
69	18227	-76	-4	4795	-125	-25	
70	18409	182	10	4859	64	13	
71	18250	-159	-9	4797	-62	-13	
72	18264	14	1	4777	-20	-4	
73	18226	-38	-2	4822	45	9	
74	18127	-99	-5	4906	84	17	
75	17964	-163	-9	4895	-11	-2	
76	17912	-52	-3	4911	16	3	
77	17822	-90	-5	4892	-19	-4	
78	17874	52	3	4871	-21	-4	
79	17897	23	1	4904	33	7	
80	17824	-73	-4	5246	342	70	
81	18082	258	14	5057	-189	-36	
82	18244	162	9	5083	26	5	
83	18615	371	20	5510	427	84	
84	19014	399	21	5515	5	1	
85	19318	304	16	5546	31	6	
平均			2			11	

資料來源：芎林戶政事務所(85年10月底)

貳、土地使用

一、住宅區

原計畫面積一九·六九公頃，已發展使用面積一三·八八公頃，使用率為七〇%。其使用由原市街地漸向東南、西北兩端地區發展。舊市區之建築物以一—二層樓之建築物為主，少部分改建地區則以三層樓之建築物為主，其現況平均容積率為一二〇%。

二、商業區

原計畫面積四·七八公頃，沿舊市區呈帶狀發展，已發展使用面積四·七八公頃(惟大部分作住宅使用)，使用率為一〇〇%。

三、乙種工業區

原計畫面積二·七四公頃，已發展使用面積一·九六公頃，使用率為七二%，以中小型無污染性之工廠使用為主。

四、農會專用區

原計畫面積〇·三六公頃，係依芎林鄉農會現況倉庫使用面積劃設。

五、保存區

原計畫面積〇·一三公頃，均依文林閣及廣福宮現況使用面積劃設。

六、農業區

都市發展外圍劃設為農業區，面積三六·七七公頃，除既有小型農村聚落或零星農舍暨其農路、溝渠等農業相關附屬設施外，餘均做為農業使用。

七、保護區

位於計畫區北側坡度陡峭之山坡地劃設為保護區，以維護山坡地水土保持，面積九·三四公頃。

參、公共設施

一、機關用地

原計畫機關用地六處，面積二·二六公頃，除機(一)尚未開闢外，餘均已全部開闢使用；其中機(二)供鄉公所使用，機(三)供警察分駐所使用，機(四)供郵局使用，機(五)供農會使用，機(六)供自來水公司簡易自來水廠使用。

二、學校用地

(一)國小

原計畫國小用地一處，面積三·〇三公頃，已全部開闢供

芎林國小使用。

(二)文專

原計畫文專用地一處，面積九·二七公頃，已全部開闢供私立大華工商專校使用。

三、兒童遊樂場用地

原計畫兒童遊樂場用地二處，面積〇·六四公頃，均未開闢使用。

四、市場用地

原計畫市場用地二處，面積〇·七七公頃，已開闢使用。

五、停車場用地

原計畫停車場用地二處，面積〇·五九公頃，其使用率為二二%。

六、加油站用地

原計畫加油站用地一處，面積〇·二一公頃，位於1號及2號道路交叉口處，已開闢使用。

七、廣場用地

原計畫廣場用地一處，面積〇·〇九公頃，尚未開闢使用。

八、綠地

原計畫綠地一處，面積〇·〇二公頃，尚未開闢使用。

肆、交通系統

一、高速公路

原計畫高速公路用地面積七·六五公頃，均已完全開闢使用。

二、高速公路聯絡道用地

原計畫高速公路聯絡道用地面積〇·四四公頃，均已完全開闢使用。

三、道路用地

原計畫道路用地面積一一·九二公頃，其中八公尺寬以上聯外及區內主、次要道路部分，均依計畫寬度開闢完成，而八公尺、六公尺寬之出入道路及人行步道，則配合社區發展情形予以開闢。計畫道路已開闢面積為一〇·八五公頃，其使用率為九一%。

伍、現況容積管制分析

一、現況容積之說明

依民國八十五年十二月間土地使用現況調查結果，住宅區及商業現況容積均為一二〇%；而每人平均使用之樓地板面積約四〇·三八平方公尺。

二、原計畫平均容積

住宅區計畫面積一九·六九公頃，容積率為一八〇%，商業區計畫面積四·七八公頃，容積率二四〇%；經計算，其平均容積一七六·〇九%。

三、容許容積

依計畫人口數乘以每人居住樓地板面積五〇平方公尺，再除以住宅區及商業區面積之和，即為計畫之容許容積率，經計算為一二二·六〇%。

圖三 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況示意圖

表三 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況面積分析表

表三 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)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	19.69	13.88	70		
	商 業 區	4.78	4.78	100		
	乙種工業區	2.74	1.96	72		
	農會專用區	0.36	0.36	100		
	保 存 區	0.13	0.13	100		
	農 業 區	36.77	---	---		
	保 護 區	9.34	---	---		
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	2.26	0.50	22		
	學 校 用 地	國 小	3.03	3.03	100	
		文 專	9.27	9.27	100	
	兒童遊樂場用地	0.64	0	0		
	市 場 用 地	0.77	0.77	100		
	停 車 場 用 地	0.59	0.13	22		
	加 油 站 用 地	0.21	0.21	100		
	廣 場 用 地	0.09	0	0		
	綠 地	0.02	0	0		
	道 路 用 地	11.92	10.85	91		
	高 速 公 路 用 地	7.65	7.65	100		
	高 速 公 路 聯 絡 道 用 地	0.44	0.44	100		
合 計	110.70	53.96	49			

註：1. 土地使用分區之使用面積，含不符合該土地使用分區之面積計算。
2. 公共設施用地之使用面積，僅計算符合該使用者。

第三章 檢討分析及變更事項

壹、計畫年期

原計畫以民國八十五年為計畫目標年，擬配合國土綜合發展計畫調整至民國一〇〇年。

貳、計畫人口

原計畫人口為六、〇〇〇人。本次檢討擬先予以維持原計畫，俟未來如有新增都市發展需求時，再一併考量調整計畫人口。

參、土地使用分區計畫

一、住宅區

原住宅區之檢討，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與使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。故本次檢討，除配合私立大華技術學院之需要及已取得芎林鄉大華段四七之二、八八、七三、七四、七〇、七一之一、五四之一等七筆土地所有權之土地予以變更部分住宅區為學校，配合現況道路已開闢使用變更部分道路用地(人行步道)為住宅區與變更部分住宅區為道路用地，及公有土地撥用變更部分住宅區為停車場用地，配合都市計畫樁位研商會決議變更部分保護區為住宅區及部分住宅區變更為學校用地(供私立大華技術學院使用)外，餘仍維持原計畫。

二、商業區

原計畫面積四·七八公頃，區位適當，已全部建築使用，惟其間尚有部分供住宅、人行地下道、道路使用。故本次檢討，擬配合現況已供人行地下道使用及現況已開闢供道路使用部分變更為道路用地外，餘仍宜維持原計畫。

三、乙種工業區

原計畫面積二·七四公頃，使用率為七二%，因本工業區係為促進地方發展，提供就業機會而劃設。故本次檢討為配合現況道路避免拆除廠房，擬變更部分乙種工業區為道路用地及變更部分道路用地為乙種工業區外，餘宜維持原計畫。

四、農會專用區

原計畫劃設一處，面積〇·三六公頃，現供芎林鄉農會使用，故本次檢討，擬將機關(五)合現況農會使用，及為統一名稱，予以變更為農會專用區外，餘宜維持原計畫。

五、保存區

原計畫面積○·一三公頃，係依文林閣與廣福宮現況而劃設，故本次檢討，為統一名稱，擬予以變更為宗教專用區。

六、農業區

原計畫面積三六·七七公頃，依檢討辦法規定，農業區應視實際需要檢討，因本計畫農業區位於都市發展區外圍，除作為農業生產用地及都市外圍綠化空間外，並可提供都市防災避難疏散場所，故本次檢討，除擬配合其他需要變更者外，宜維持原計畫。

七、保護區

原計畫面積九·三四公頃，大部分位於計畫區北面較陡峭之山坡地，依檢討辦法規定，保護區應視實際需要檢討。故本次檢討，擬配合部分樁位與計畫不符，予以變更部分為住宅區及私立大華技術學院，為興學需要予以變更部分為學校用地(供私立大華技術學院使用)外，餘宜維持原計畫。

肆、公共設施計畫

一、機關用地

原計畫機關用地六處，除機一尚未開闢外，餘均已全部開闢使用；其中機二現供鄉公所使用、機三現供警察分駐所使用、機四現供郵局使用、機五現供農會使用、機六現供簡易自來水廠使用。本次檢討，擬配合鄉公所實際需要變更機(一)為行政區、道路用地(變更為行政區部分，為創造良好之都市生活環境品質，將來行政區於開發建築時，應至少提供基地面積之百分之三十土地，作為公共開發空間使用)；另為配合現況既成道路，將部分機(三)變更為道路用地；及機關(五)現供農會使用，予以變更為農會專用區外，餘宜維持原計畫。

二、學校用地

(一)國小用地

原計畫國小用地面積三·○三公頃，因已全部開闢供芎林國小使用，故宜維持原計畫。

(二)專校用地

原計畫專校用地面積九·二七公頃，目前已全部開闢供私立大華技術學院使用。本次檢討，因私立大華工業專科學校改制為私立大華技術學院故配合修正學校名稱，並將私立大華技術學院已取得七筆土地所有權土地之部分(芎林鄉大華段47-2、88、73、74、70、71-1、54-1等七筆土地)住宅區之土地○·二二公頃變更為學校用地(供私立大華技術學院使用)及

依附帶條件「附帶條件：本次變更地點(芎林鄉大華段 246、247 地號)暫時指定供學校員工停車使用，並俟另行規劃設置等面積之停車場所後，始得供學校建築使用。」將部分保護區、住宅區之土地○·五一公頃變更為學校用地(供私立大華技術學院使用)外，餘宜維持原計畫。

三、兒童遊樂場用地

原計畫面積○·六四公頃，尚未開闢使用，因尚有保留之必要，故本次檢討，擬除兒童遊樂場(二)南側，因道路高差大無法開闢，並依鄰近土地使用分區變更外，餘仍宜維持原計畫。

四、市場用地

原計畫二處，係配合鄰里單位劃設，因已開闢使用，故仍宜維持原計畫。

五、停車場用地

原計畫面積○·五九公頃，與都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討標準之需求面積相較仍不足○·一三公頃。故本次檢討除配合部分毗鄰停車場(二)之公有土地撥用，予以變更部分農業區、住宅區為停車場外，餘宜維持原計畫。另擬依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定辦法指定停車場用地得作多目標使用。

六、加油站用地

原計畫劃設一處，區位適當且已開闢使用，故本次通盤檢討除擬配合公營事業及統一名稱將加油站用地變更為加油站專用區，餘仍宜維持原計畫。

七、廣場用地

原計畫面積○·○九公頃，尚未開闢使用。本次檢討為配合未來發展之需要，擬將廣場變更為社教用地。

八、綠地

原計畫面積○·○二公頃，係配合自然地形劃設，尚未開闢使用。因仍有保留之必要，故本次檢討，宜維持原計畫。

伍、交通系統計畫

一、高速公路用地

原計畫用地面積七·六五公頃，目前係為北部第二高速公路，已全部開闢使用，故本次檢討，仍宜維持原計畫。

二、高速公路聯絡道用地

原計畫用地面積○·四四公頃，係為北部第二高速公路聯絡道路，均已開闢使用，故本次檢討，宜維持原計畫。

三、道路用地

(一)聯外道路

本計畫區聯外道路二條均已依計畫寬度開闢完成，因該區交通流量不大，車流穩定，道路服務水準為A級，故宜維持原計畫。

(二)區內道路

區內道路計畫寬度分別為十五公尺、十二公尺、十公尺、八公尺、六公尺，另配設四公尺寬人行步道。因其系統尚稱合理，除少部分八公尺、六公尺寬出入道路及人行步道未開闢外，多數均已開闢完成。本次檢討，除部分道路配合現況調整外，餘宜維持原計畫。

陸、分期區發展計畫

原計畫未擬定分期分區發展計畫，惟本計畫區內公共設施除部分停車場、兒童遊樂場及少部分出入道路、人行步道尚未開闢外，餘多已開闢完成。本次檢討，為配合未來實際發展需要擬將未開闢之公共設施指定為優先發展區。

柒、事業及財務計畫

原計畫已訂定事業及財務計畫，惟為引導都市計畫區做有秩序之發展。本次檢討擬針對區內尚未開闢之公共設施用地增訂事業及財務計畫。

捌、環境地質分析

本鄉於民國八十五年已由前省建設廳委請工業技術研究院能源與資源研究所建有環境地質分析資料，調查區域涵蓋本計畫區全部範圍。該資料係將土地適宜性分析劃分為很高利用、高利用、中利用、低利用、很低利用等五個潛力區等級。經套繪後，本計畫區內土地利用多屬很高利用及高利用潛力區範圍內，且分佈於本計畫區東北側。故本次檢討擬依土地適宜性分析結果，合理規劃配置土地使用及依「災害防救方案」規定加強本計畫區都市防災，植栽綠化等用地，以維護景觀及公共安全，並納入土地使用分區管制要點。

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，故本次檢討擬配合相關法令規定及實際發展需要予以增修訂。

拾、變更事項

經上述檢討分析後，本次檢討共變更二十案，其變更位置項目及內容詳見圖五、表五及表七。另本次檢討尚有一案依都市計畫委員會決議係另案專案辦理彙整如表六。

- 表四 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施現況分析表
- 圖四 芎林都市計畫區土地利用適宜性分布示意圖
- 圖五 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖
- 表五 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表
- 表六 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)暫予保留另案辦理案件彙整表
- 表七 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)變更部分面積統計表

表四 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施現況分析表

項 目	編 號	計 畫 面 積 (公頃)	已開闢 面 積 (公頃)	開闢率 (%)	檢 討 標 準	(以 6000 人計算)		備 註
						需 要 面 積 (公頃)	超 過 或 不 足 面 積 (公頃)	
機 用 關 地	機 一	1.76	0	0	按實際需要檢討。	—	—	
	機 二	0.08	0.08	100				
	機 三	0.26	0.26	100				
	機 四	0.09	0.09	100				
	機 五	0.04	0.04	100				
	機 六	0.03	0.03	100				
	小 計	2.26	0.50	22				
學 用 校 地	文 小	3.03	3.03	100	1. 五萬人以下者，每千人0.20公頃為準。 2. 每校面積不得小於2.0公頃。	2.00	+1.03	
	文 大	9.27	9.27	100	按實際需要檢討。	—	—	
	小 計	12.30	12.30	100				
兒 童 遊 樂 場 用 地	兒(一)	0.18	0	0	1. 每千人0.08公頃為準。 2. 每處最小面積0.1公頃。	0.48	+0.16	
	兒(二)	0.46	0	0				
	小 計	0.64	0	0				
市 場 用 地	市(一)	0.57	0.57	100	以每一閭鄰單位一處原則。	—	—	
	市(二)	0.20	0.20	100				
	小 計	0.77	0.77	100				
停 車 場 用 地	停(一)	0.13	0.13	100	商業區面積之百分之八或計畫人口*汽車持有率*20% *每一車位面積 = 0.72公頃。	0.72	-0.13	
	停(二)	0.46	0	0				
	小 計	0.59	0.13	22				
加 油 站 用 地	油	0.21	0.21	100	按實際需要檢討。	—	—	
廣 場 用 地	廣	0.09	0	0	按實際需要檢討。	—	—	
綠 地		0.02	0	0	按自然地形或其設置目的。	—	—	
高 速 公 路 用 地		7.65	7.65	100	按交通量、道路設計標準。	—	—	
高 速 公 路 聯 絡 道 用 地		0.44	0.44	100				
道 路 用 地		11.92	10.85	91				
合 計		36.89	32.41	88				

表五 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)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	變一	調整計畫年期	民國八十五年	民國一〇〇年	為配合未來發展趨勢與實際需要調整。	
二	變三	芎林國小西南側	商業區 (---)	道路用地 (供人行地下道使用) (---)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 該土地現況供人行地下道出入口使用。 2. 該土地使用分區為商業區，公所陳情變更為道路，便於徵收以符實際。 3. 配合現況需要予以變更。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 變更範圍面積 31.9 m²。 2. 變更範圍為芎林鄉文昌段 422-3 地號土地全部。
三	變四	機關用地 (一)	機關用地 (一) (1.76)	行政區 (1.69) 道路用地 (0.07)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因該機關原計畫供陸軍訓練營地屬國防部管理土地，目前尚未開闢使用。 2. 芎林鄉公所明確表示該處公共設施用地擬供作老人文康中心、托兒所及運動設施使用，故予以配合變更。 3. 五號道路因地形變化太大，開闢不易，故併鄰近使用分區予以變更。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 變更面積業依計畫圖重新計算修正。 2. 為創造良好之都市生活環境品質，將來行政區於開發建築時，應至少提供基地面積之 30% 土地，作為公共開放空間使用。
			道路用地 (0.04)	行政區 (0.04)		

表五 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)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)		
四	變五	私立大華技術學院南側	住宅區 (0.22)	學校用地 (供私立大華技術學院使用) (0.22)	1. 該土地所有權為私立大華技術學院所有。 2. 配合私立大華技術學院發展需要，予以變更。	變更範圍包含芎林鄉大華段47-2、88、73、74、70、71-1、54-1等七筆地號土地全部。
五	變六	計畫區西側、大華技術學院南側	農業區 (0.23)	道路用地 (0.23)	配合現況已開闢道路予以變更。	
六	變八	芎林派出所西側及消防隊東側	機關用地 (三) (0.02) 住宅區 (0.01) 商業區 (0.01) 道路用地 (人行步道) (---)	道路用地 (0.04) 住宅區 (---)	配合現況道路已開闢使用，予以變更。 (變更後寬度為6公尺)	1. 變更機關(三)為道路面積174 m ² 。 2. 變更住宅區為道路面積125 m ² 。 3. 變更商業區為道路面積55 m ² 。 4. 變更人行步道為住宅區面積3 m ² 。
七	變十	分期分區發展計畫	未訂定	增訂	本計畫區分期分區發展計畫未盡合理可行，宜配合實際發展需要予以增訂。	

表五 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)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)		
八	變十一	停車場用地	未指定得作為多目標使用	指定得作為多目標使用	為加速都市計畫公共設施保留地之開闢，並提高民間投資意願，指定其公共設施得作為多目標使用。	
九	變十二	都市防災計畫	未訂	增訂	為防止都市區域性重大災害之發生及蔓延，並提供疏散、援助、避難、復舊之機能，應於計畫規劃時納入防災考量，故依行政院函暨台灣省政府災害防救方案執行計畫之規定，增訂都市防災計畫。	
十	變十三	土地使用分區管制要點	已訂	修訂	配合台灣省政府85.12.11府建四字第一七二四七二號函「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」之規定。	詳表十二。
十一	逾一	本計畫區內存(一)、存(二)	保存區(0.13)	宗教專用區(0.13)	配合現況寺廟使用，且統一名稱予以變更。	
十二	逾二	停車場用地(二)兩側	農業區(0.01) 住宅區(---)	停車場用地(0.01)	原陸總部所有停車場用地已獲行政院核准撥用，尚餘文昌段1170-1等三筆土地分散周邊不易管理，予以變更。	變更範圍為文昌段1170-1、1172-1、1171-1等三筆地號土地全部。

表五 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)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)		
十三	逾三	廣場用地	廣場用地 (0.09)	社教用地 (0.09)	配合芎林鄉上山村近年來人口不斷成長，原集會所已不敷使用，擬利用廣場用地興建社區活動中心，供村民活動使用予以變更。	
十四	逾四	機關用地 (五)	機關用地 (五) (0.04)	農會專用區 (0.04)	配合現況為農會使用，為統一名稱予以變更。	
十五	逾五	市場(一)北側及5號計畫道路中段	道路用地 (0.03) 兒童遊樂場 用地(0.01)	兒童遊樂場 用地(0.03) 道路用地 (0.01)	配合該段道路因現況地形開闢不易，予以變更。	
十六	逾六	計畫區西南側排水溝	農業區 (1.82)	河川區 (1.82)	配合現況已整治完竣之排水溝予以變更。	
十七	逾七	計畫區東側	乙種工業區 (0.04) 道路用地 (0.04)	道路用地 (0.04) 乙種工業區 (0.04)	配合現況道路避免拆除廠房，予以變更。	
十八	逾八	兒(二)東北側	保護區 (0.02)	住宅區 (0.02)	1. 地籍分割線與都市計畫線及樁位線不符。 2. 已領有縣府核發使用執照在案。 3. 依據84.11.7芎林地籍重測之都市計畫樁位研商會議紀錄決議辦理。	

表五 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)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)		
十九	部 陳 情 案 一	兒(二)東 北側	保護區 (0.51)	學校用地 (供私立大 華技術學院 使用) (0.51)	1. 教育局已同意芎 林鄉大華段 246、 247 等二筆地號土 地全部變更為學 校用地(供私立大 華技術學院使 用)。 2. 土地所有權人亦 同意將芎林鄉大 華段 246、247 等二 筆地號土地全部 變更為學校用地 (供私立大華技術 學院使用)。	附帶條件： 變更地點 (芎林鄉大 華段 246、 247 地號)暫 時指定供學 校員工停車 使用，並俟 另行規劃設 置等面積之 停車場後， 始得供作學 校建築使 用。
			住宅區 (---)	學校用地 (供私立大 華技術學院 使用) (---)		
二十	部 二	農會專用 區南側	加油站 (0.21)	加油站專用 區(0.21)	為配合公營事業民 營化政策及統一名 稱。	

- 註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。
2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。
3. (---)表示面積太少，未予列計。

表六 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)暫予保留另案辦理案件彙整表

編號	原編號	位 置	變 更 內 容		決 議 事 項	備 註
			原 計 畫	新 計 畫		
一	變 八	本計畫區 內部分農 業區	農業區	都市發展用 地	另案專案辦理。	部 539 次會

註：本表依據 91.7.30 部都市計畫委員會第 539 次會決議整理。

表七 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)變更部分面積統計表

項目	編號 原編號	一	二	三	四	五	六	七	
		變一	變三	變四	變五	變六	變八	變十	
住宅區	調整 計畫 畫 年 期	調			-0.22		-0.01	增 訂 分 期 分 區 計 畫	
商業區		整	-				-0.01		
農業區		計					-0.23		
乙種工業區		畫							
保護區		年							
河川區		期							
農會專用區									
行政區				+1.73					
機關用地				-1.76			-0.02		
學校用地					+0.22				
宗教專用區									
停車場用地									
加油站用地									
加油站專用區									
兒童遊樂場用地									
保存區									
社教用地									
道路用地 (含人行步道)			-	+0.07 -0.04			+0.23		+0.04
廣場用地									
小計				0.00	0.00	0.00	0.00		0.00

表七 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)變更部分面積統計表

項目	編號 原編號	八	九	十	十一	十二	十三	十四		
		變十一	變十二	變十三	逾一	逾二	逾三	逾四		
住宅區	指定停車場多目標使用	增訂都市防災計畫	修訂土地使用管制要點			-				
商業區										
農業區								-0.01		
乙種工業區										
保護區										
河川區										
農會專用區										+0.04
行政區										
機關用地										-0.04
學校用地										
宗教專用區							+0.13			
停車場用地								+0.01		
加油站用地										
加油站專用區										
兒童遊樂場用地										
保存區							-0.13			
社教用地									+0.09	
道路用地 (含人行步道)										
廣場用地									-0.09	
小計					0.00	0.00	0.00	0.00		

表七 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)變更部分面積統計表

項目	編號 原編號	十五	十六	十七	十八	十九	二十	合計
		逾五	逾六	逾七	逾八	部一	部二	
住宅區					+0.02	-		-0.21
商業區								-0.01
農業區			-1.82					-2.06
乙種工業區				-0.04 +0.04				0
保護區					-0.02	-0.51		-0.53
河川區			+1.82					+1.82
農會專用區								+0.04
行政區								+1.73
機關用地								-1.82
學校用地						+0.51		+0.73
宗教專用區								+0.13
停車場用地								+0.01
加油站用地							-0.21	-0.21
加油站專用區							+0.21	+0.21
兒童遊樂場用地		+0.02						+0.02
保存區								-0.13
社教用地								+0.09
道路用地 (含人行步道)		-0.02		-0.04 +0.04				+0.28
廣場用地								-0.09
小計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。面積單位：公頃。

第四章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍及面積

計畫範圍以芎林鄉公所所在地之鄉街為中心，北面自市街地北側之山嶺起，南面止於九芎林溪及往竹東道路兩側約一〇〇公尺處，東面自大華工專右側之水溝向西南延伸起，西面至往新竹道路交叉口西南約三五〇公尺處，計畫面積一一〇・七〇公頃。都市發展用地面積約六五・三六公頃。

貳、計畫年期

以民國一〇〇年為計畫目標年。

參、計畫人口及密度

計畫人口為六、〇〇〇人，居住密度每公頃三三〇人。

肆、土地使用計畫

一、住宅區

劃設住宅區面積合計一九・四八公頃。

二、商業區

以舊市街中心劃設商業區一處，面積四・七七公頃。

三、乙種工業區

為促進地方繁榮，於計畫區北側及東側劃設乙種工業區二處，面積二・七四公頃。

四、宗教專用區

以現有之文林閣及廣福宮劃設宗教專用區二處，面積合計〇・一三公頃。

五、加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積〇・二一公頃。

六、行政區

劃設行政區一處，面積一・七三公頃。係本次檢討新設，另為創造良好之都市生活環境品質，將來行政區於開發建築時，應至少提供基地面積之百分之三十土地，作為公共開發空間使用。

七、農會專用區

以現有之農會倉庫用地劃設為農會專用區一處，面積〇・四〇公頃。

八、河川區

劃設河川區，面積一·八二公頃。

九、農業區

都市發展用地外圍保留劃設為農業區，面積三四·七一公頃。

十、保護區

位於本計畫區內北側坡度較陡峭之山坡地劃為保護區，面積八·八一公頃。

伍、公共設施計畫

一、機關用地

共劃設機關用地六處，其中機(二)供鄉公所使用，機(三)供分駐所使用，機(四)供郵局使用，機(六)供自來水簡易自來水廠使用，機(七)供消防隊使用，面積合計〇·四四公頃。

二、學校用地

(一)國小

劃設國小用地一處，為現有芎林國小使用，面積三·〇三公頃。

(二)文大

劃設文大用地一處，為現有私立大華技術學院使用，面積一〇·〇〇公頃。另尚有附帶條件為「本次變更地點(芎林鄉大華段 246、247 地號)暫時指定供學校員工停車使用，並俟另行規劃設置等面積之停車場所後，始得供學校建築使用。」

三、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地二處，面積合計〇·六六公頃。

四、市場用地

劃設市場用地二處，面積合計〇·七七公頃。

五、停車場用地

劃設停車場用地二處，面積合計〇·六〇公頃。

六、社教用地

劃設社教用地一處，面積〇·〇九公頃。

七、綠地

劃設綠地一處，面積〇·〇二公頃。

陸、交通系統計畫

依據道路功能層級分類，將本計畫區內之道路系統分述如下：

一、高速公路用地

劃設高速公路用地，面積七·六五公頃。

二、高速公路聯絡道用地

劃設高速公路聯絡道用地，面積○·四四公頃。

三、主要道路

(一) 1 號道路

為本計畫區最主要之聯外道路，東北往竹北市、西南往竹東，計畫寬度十五公尺。

(二) 2 號道路

銜接 1 號道路，往北可達新埔鄉，計畫寬度十五公尺。

(三) 3 號道路

銜接 1 號道路，往西北可達關西鎮，計畫寬度十二公尺。

四、次要道路及出入道路

配合各街廓居民出入需要劃設區內主要、次要及出入道路，計畫寬度分別為十五公尺、十二公尺、十公尺、八公尺、六公尺及四公尺。

柒、分期分區發展計畫

本計畫區內計畫人口為六、〇〇〇人，目前計畫區內住宅區發展率已達七成，故本計畫將部分尚未開闢之公共設施均指定為優先發展區，宜編列經費開闢，以增進地方生活品質。

圖六 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖

表八 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表

表九 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表

表十 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號明細表

表八 變更芎林都市計畫(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	19.69	-0.21	19.48	29.80	17.60		
	商 業 區	4.78	-0.01	4.77	7.30	4.31		
	乙種工業區	2.74	—	2.74	4.20	2.48		
	保 存 區	0.13	-0.13	—	—	—		
	宗教專用區	—	+0.13	0.13	0.19	0.12		
	加 油 站 專 用 區	—	+0.21	0.21	0.32	0.19		
	行 政 區	—	+1.73	1.73	2.65	1.56		
	農會專用區	0.36	+0.04	0.40	0.61	0.36		
	河 川 區	—	+1.82	1.82	—	1.64		
	農 業 區	36.77	-2.06	34.71	—	31.36		
	保 護 區	9.34	-0.53	8.81	—	7.96		
	小 計	73.81	+0.99	74.80	45.07	67.58		
	公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	2.26	-1.82	0.44	0.67	0.40	
學 校 用 地		文 小	3.03	—	3.03	4.64	2.74	
		文 大	9.27	+0.73	10.00	15.30	9.03	
兒 童 遊 樂 場 用 地		0.64	+0.02	0.66	1.01	0.60		
市 場 用 地		0.77	—	0.77	1.18	0.70		
停 車 場 用 地		0.59	+0.01	0.60	0.92	0.54		
加 油 站 用 地		0.21	-0.21	—	—	—		
廣 場 用 地		0.09	-0.09	—	—	—		
社 教 用 地		—	+0.09	0.09	0.14	0.08		
綠 地		0.02	—	0.02	0.03	0.01		
道 路 用 地		11.92	+0.28	12.20	18.67	11.02	含人行 步道	
高 速 公 路 用 地		7.65	—	7.65	11.70	6.91		
高 速 公 路 聯 絡 道 用 地		0.44	—	0.44	0.67	0.39		
小 計	36.89	-0.99	35.90	54.93	32.42			
合 計 (1)	64.59	+0.77	65.36	100.00	—			
合 計 (2)	110.70	0.00	110.70	—	100.00			

註：1. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包含河川區及農業區、保護區。

3. 百分比(1)係指都市發展用地面積百分比；百分比(2)係指總計畫面積百分比。

表九 變更芎林都市計畫(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(二)	0.08	1 號道路與 4 號道路交叉口	鄉公所
	機(三)	0.17	18 號道路與 1 號道路交叉口	警察局
	機(四)	0.09	高速公路西北側	郵局
	機(六)	0.03	機(四)南側	簡易自來水場
	機(七)	0.07	機(三)西側	消防隊
	小計	0.44		
學校用地	文(小)	3.03	1 號道路與 18 號道路交叉口	芎林國小
	文(大)	10.00	計畫區東北側	私立大華技術學院
	小計	13.03		
兒童遊樂場用地	兒(一)	0.18	農會專用區東側	
	兒(二)	0.48	行政區北側	
	小計	0.66		
市場用地	市(一)	0.57	行政區西側	
	市(二)	0.20	8 號道路南側	
	小計	0.77		
停車場用地	停(一)	0.13	1 號道路與 7 號道路交叉口	
	停(二)	0.47	行政區南側	
	小計	0.60		
社教用地	社	0.09	20 號道路與 19 號道路交叉口	
綠 地	綠	0.02	10 號道路與 19 號道路交叉口	
合 計		15.61		

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表十 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號明細表

道 編	路 號	起 迄 點	路 寬 (公尺)	路 長 (公尺)	備 註
1		起於計畫區西北端，迄於計畫區東南面。	15	2000	聯外道路
2		起於計畫區北面，迄於1號道路。	15	420	
3		起於1號道路，迄於計畫區東面。	12	1100	
4		市(二)北側1號道路起，止於1號道路。	8	700	
5		3號計畫道路起，止於計畫區東北面。	8	750	
6		計畫區西面起，止於1號道路。	10	500	
7		1號道路起，迄於4號道路。	8	370	
8		市(二)北側。	10	100	
9		1號道路起，迄於高速公路聯絡道。	12	700	
10		計畫區西側起，迄於19號道路。	8	220	
11		計畫區西側起，迄於19號道路。	8	320	
12		10號道路起，迄於文(中)北側。	8	220	
13		停(三)西側。	8	80	
14		文(中)北側起，迄於計畫區西南。	10	520	
15		文(中)西側。	10	350	
16		停(四)北側起，迄於14號道路。	8	270	
17		公園西北側。	10	350	
18		1號道路起，迄於計畫區北面。	8	130	
19		1號道路起，迄於農會專用區南側。	8	360	
20		1號道路起，迄於19號道路。	8	130	
21		農會專用區東南側。	8	60	
22		市(一)東側。	8	110	
23		大華技術學院南側。	15	240	

註：1.寬度8公尺以下之計畫道路未予編號。

2.表內道路長度應以依據核定圖實地測訂之樁距為準。

捌、事業及財務計畫

針對計畫區內尚未開闢之公共設施用地，研擬開發順序及可能取得之開發方式，編定事業及財務計畫，以引導計畫區做有秩序的發展，並提供完備的公共設施。參見表十一。

玖、防災計畫

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七、圖八所示，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、防救災據點

災害發生時，主要以都市發展用地範圍內之學校用地、兒童遊樂場用地及外圍農業區、保護區等空曠場地為防救災避難場所；芎林鄉公所為防救災指揮中心；分駐所及消防隊為防救災警察消防據點。

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(如農業區、保護區)或都市永久性空地(如學校用地、兒童遊樂場用地等)為緊急疏散方向。

拾、土地使用分區管制要點

為促進土地合理使用，並配合發展現況、法令規定及本次檢討實際變更內容予以增修訂，修訂後條文，詳見表十二。

表十一 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表

圖七 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)防(救)災據點位置示意圖

圖八 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)防(救)災路線位置示意圖

表十二 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點

表十一 變更芎林都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表

項 目	面 積 (公頃)	土 地 取 得 開 關 經 費 (萬元)				主 辦 位	預 定 完 成 期 限 (民 國)				
		征 購	市 地 重 劃	獎 勵 投 資	其 他		土 地 征 購 費 及 上 地 補 償 費	工 程 費	合 計	徵 勘 設 計	購 測 計 施 工 年 限
社 用 教 地	0.09				√	370	2500	2870	芎 林 鄉 公 所	91 至 93	92 至 95
兒 童 遊 樂 用 場 地	0.41	√				10370	3800	14170	芎 林 鄉 公 所	94 至 96	95 至 97
道 用 路 地	1.07	√				23540	8400	31940	芎 林 鄉 公 所	91 至 100	92 至 100

註：1. 表內面積應以實地測量分割面積為準。

2. 本表得視地方財務狀況及主辦單位實際情形酌予調整。

變更芎林都市計畫 (第三次通盤檢討)書

擬定機關：芎林鄉公所

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國八十六年十一月

修訂時間：中華民國九十一年元月

修訂時間：中華民國九十二年元月