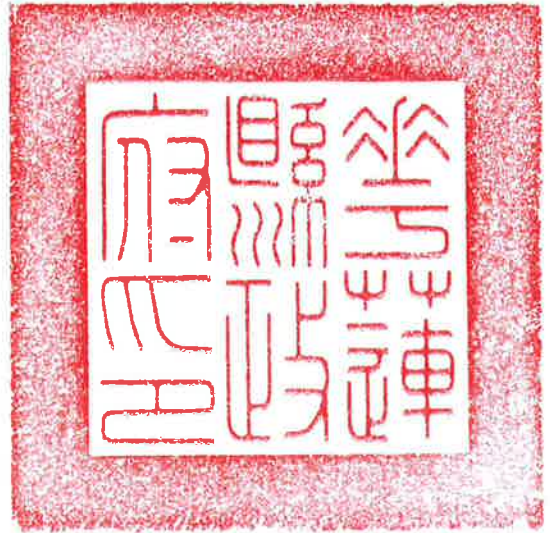


檔 號：

保存年限：

花蓮縣政府 公告

發文日期：中華民國 101 年 9 月 27 日
發文字號：府建計字第 1010177425A 號
附件：



主旨：實施「變更新城（北埔地區）都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」。

依據：

- 一、都市計畫法第 26 條暨都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。
- 二、內政部 101 年 9 月 14 日台內營字 1010808693 號函。

公告事項：

- 一、生效日期：自公告日起第 3 日生效。（同 101 年 9 月 27 日公告）
- 二、「變更新城（北埔地區）都市計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」，計畫書、圖分置本府建設處（都市計畫科）及花蓮縣新城鄉公所（建設課）。

縣長 傅崐萁

變更新城(北埔地區)都市
計畫(第四次通盤檢討)
【第一階段】書

擬定機關：新城鄉公所
中華民國一〇一年七月

花蓮縣 變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)【第一階段】	
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	新城鄉公所	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	91.02.01~91.03.02 公告 30 天 刊登於 91.02.01 更生日報
	原 公 開 展 覽	94.04.18~94.05.17 並刊登於 94.04.18 至 94.04.20 更生日報、聯統日報
	再 公 開 展 覽	101.01.03~101.02.03 並刊登於 101.01.03 至 101.01.05 東方報
	原 公 展 會 說 明	94.05.05 於新城鄉原住民活動中心
	再 公 展 會 說 明	101.01.11 於新城鄉公所二樓會議室
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	93.10.26 第 1 次 會 審 議 通 過 93.12.02 第 2 次 會 審 議 通 過
	縣 級	96.06.28 第 120 次 會 審 議 通 過 97.01.28 第 121 次 會 審 議 通 過 101.04.05、09 第 133 次 大 暨 延 續 會 議 審 議 通 過
	部 級	99.01.26 第 723 次 會 審 議 通 過

目 錄

第一章 原有計畫概要	1
壹、地理位置	1
貳、實施經過	1
參、計畫範圍及計畫目標年	1
肆、計畫人口及密度	1
伍、土地使用分區計畫	1
陸、公共設施用地計畫	1
柒、交通系統計畫	1
捌、附帶條件之規定	2
玖、都市計畫圖重製	2
第二章 發展背景	10
壹、歷史沿革	10
貳、自然環境	10
參、產業經濟	10
肆、交通運輸	11
伍、上位計畫	11
陸、發展定位	12
第三章 發展現況及檢討分析	13
壹、人民及團體意見	13
貳、發展課題及對策	13
參、發展現況分析	15
肆、原有計畫之變更	19
第四章 檢討後之計畫	37
壹、計畫範圍及面積	37
貳、計畫目標年	37
參、計畫人口及密度	37
肆、土地使用分區計畫	37
伍、公共設施用地計畫	37
陸、交通系統計畫	38
柒、分期分區發展計畫	39
捌、都市防災計畫	39
玖、土地使用分區管制要點	42
拾、附帶條件	42
拾壹、其它	42

表 目 錄

表一	新城(北埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討後)歷次個案變更一覽表	4
表二	原有新城(北埔地區)都市計畫土地使用計畫面積分配表.....	5
表三	原有新城(北埔地區)都市計畫公共設施用地計畫面積分配表.....	6
表四	新城鄉及新城(北埔地區)都市計畫區人口成長統計表.....	21
表五	變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用現況分析表	22
表六	變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表	24
表七	變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表	27
表八	變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)變更案面積統計表	34
表九	變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)前後土地使用計畫面積表	44
表十	變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表	47
表十一	變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)道路編號表..	49
表十二	變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施建設經費估算表	50
表十三	變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表	54

圖 目 錄

圖一	新城(北埔地區)都市計畫區地理位置圖.....	8
圖二	原有新城(北埔地區)都市計畫示意圖.....	9
圖三	變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用現況示意圖	23
圖四	變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)變更位置示意圖	26
圖五	變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)示意圖.....	46
圖六	變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施分期建設計畫示意圖	51
圖七	變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)防(救)災據點示意圖	52
圖八	變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)防(救)災路線示意圖	53

第一章 原有計畫概要

壹、地理位置

新城(北埔地區)都市計畫區位於新城鄉公所所在地，南臨花蓮市，東側緊臨花蓮機場，北距大魯閣國家公園約15公里，台9號省道南北貫穿本計畫區，為本計畫區主要之聯外道路。

貳、實施經過

新城(北埔地區)都市計畫於民國64年4月發布實施，迄今已屆滿25年，其間曾辦理3次通盤檢討，第三次通盤檢討於84年發布實施，其後又辦理2次個案變更。

參、計畫範圍及計畫目標年

計畫範圍東以花蓮機場西南側為界，南止於花蓮市美崙都市計畫界線，西以須美基溪為界，北至計畫工業用地南側，面積202.36公頃。

計畫年期自民國62至87年，共計25年。

肆、計畫人口及密度

計畫人口20,000人，居住密度每公頃約330人。

伍、土地使用分區計畫

以既有集居地區為基礎，劃設為2個住宅鄰里單元，並劃設商業區、行政區、保存區、農業區等土地使用分區。

陸、公共設施用地計畫

劃設機關用地8處、國小用地2所、國中用地1所、私立學校用地1所、公園用地1處、公園兼兒童遊樂場用地1處、兒童遊樂場用地7處、綠地、停車場用地1處、市場用地2處、社教機構用地1處、加油站用地1處及河川或水溝用地等。

柒、交通系統計畫

一、道路用地

聯外道路3條分別通往台北及台東，另配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道、道路廣場等。

二、鐵路用地

北迴鐵路南北貫穿本計畫區，為本計畫區對外交通主要動脈之一。

捌、附帶條件之規定

計畫圖上註有「附」部分係第三次通盤檢討時以附帶條件變更者，其附帶條件為：應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。

玖、都市計畫圖重製

一、緣起

新城（北埔地區）都市計畫圖因原有都市計畫圖比例尺為三千分之一，且計畫原圖已老舊模糊，現況地形變遷與實地不符，為提高計畫精度，花蓮縣政府乃重新測繪比例尺一千分之一地形圖，並委託營建署市鄉規劃局進行原有計畫之重製展繪及通盤檢討作業。

二、法令依據

都市計畫定期通盤檢討實施辦法第46條及47條之規定。

三、展繪依據

- （一）原有新城（北埔地區）都市計畫圖（含歷次個案變更）。
- （二）原有新城（北埔地區）都市計畫區樁位圖、樁位成果資料及地籍圖。

四、展繪作業原則

- （一）都市計畫之展繪係以樁位圖、樁位成果資料及現地樁址為準，並參酌地籍圖，配合實地情形為之。
- （二）未測定樁位部分則依現況、地籍分割圖及原有計畫圖展繪。

五、計畫圖重製辦理過程

- （一）依縣政府提供之計畫圖及樁位圖、樁位座標等資料，將計畫線展繪於新測之一千分之一地形圖上。
- （二）民國92年10月完成原計畫展繪作業，並將展繪圖及展繪疑義案送請新城鄉公所核對，經花蓮縣政府先後於民國92年至93年間共召開2次研商會議。
- （三）依各項資料及研商會議決議，完成新城（北埔地區）都市計畫重製圖（比例尺一千分之一）。
- （四）本次檢討以展繪完成之重製圖作為通盤檢討之計畫圖，將來發布實後，如因展繪產生問題，應迅即檢討處理，並得逕為辦理都市計畫個案變更。

六、計畫面積之重新丈量

原計畫圖為1/3000之地形圖，且係以傳統求積儀於圖面上丈量面積，重製後之計畫圖為數值圖檔，以樁位座標應用電腦丈量面積準確性相對較高，因此導致重製前後土地使用分區、公共設施用地及交通系統等計畫面積不相符，其中面積不相符部分仍以重製後計畫圖丈量結果為準，一併更正。

表一 新城(北埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討後)歷次個案變更一覽表

表二 原有新城(北埔地區)都市計畫土地使用計畫面積分配表

表三 原有新城(北埔地區)都市計畫公共設施用地計畫面積分配表

圖一 新城(北埔地區)都市計畫區地理位置圖

圖二 原有新城(北埔地區)都市計畫示意圖

表一 新城(北埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討後)歷次個案變更一覽表

編號	變更案名	內政部核准日期文號	發布日期文號
一	變更新城(北埔地區)都市計畫(機四—機關用地使用用途增列原住民多功能活動中心)	88.09.04台八八內中營字第77B18803730號函	88.10.01府建畫字第102548號函
二	變更新城(北埔地區)都市計畫(部分「機四」機關用地為道路用地；部分道路用地為「機四」機關用地；部分「兒七」兒童遊樂場用地為道路用地及機關用地暨增列「機四」機關用地用途)	91.08.02台內中營字第0910085630號函	91.08.28府城計字第09100830170號函

註：本表係以前次通盤檢討為彙整基準日

表二 原有新城(北埔地區)都市計畫土地使用計畫面積分配表

項 目	重 製 前 重 製 後				備 註	
	計畫面積 (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	61.20	59.21	41.26	29.26	
	商 業 區	2.80	2.76	1.92	1.36	
	行 政 區	0.66	0.67	0.46	0.33	
	保 存 區	0.06	0.05	0.04	0.03	
	農 業 區	57.87	58.84	—	29.08	
	小 計	122.59	121.53	43.68	60.06	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	17.41	16.49	11.49	8.15	
	學 校 用 地	10.94	10.51	7.32	5.19	
	公 園 用 地	0.54	0.54	0.38	0.27	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	1.74	1.64	1.14	0.81	
	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	0.32	0.34	0.24	0.17	
	綠 地	0.44	0.65	0.45	0.32	
	市 場 用 地	0.39	0.36	0.25	0.18	
	停 車 場 用 地	1.20	1.25	0.87	0.62	
	社 教 機 構 用 地	4.10	4.40	3.07	2.17	
	加 油 站 用 地	0.12	0.12	0.08	0.06	
	河 川 或 水 溝 用 地	6.88	7.60	5.30	3.75	
	鐵 路 用 地	6.12	5.63	3.92	2.78	
	道 路 用 地	29.72	31.30	21.81	15.47	
	小 計	79.91	80.83	56.32	39.94	
合 計 (1)	144.63	143.52	100.00	—	不 含 農 業 區	
合 計 (2)	202.50	202.36	—	100.00	計 畫 總 面 積	

註 1:資料來源:變更新城(北埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)書。

2:百分比(1)係占都市發展用地面積百分比,百分比(2)係占計畫總面積百分比。

3:表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表三 原有新城(北埔地區)都市計畫公共設施用地計畫面積分配表

項 目	編 號	重製前面積 (公頃)	重製後面積 (公頃)	備 註
機 關 用 地	機二	12.21	12.72	
	機三	2.61	1.59	
	機四	1.75	1.60	
	機五	0.08	0.10	
	機六	0.24	0.21	
	機七	0.23	0.23	
	機八	0.01	0.01	
	機九	0.28	0.03	
	小計	17.41	16.49	
學 校 用 地	文小一	2.54	2.51	
	文小二	1.56	1.49	
	文中	2.15	2.13	
	私立學校	4.69	4.38	
	小計	10.94	10.51	
公 園 用 地	公一	0.54	0.54	
兒 童 遊 樂 場 用 地	兒一	0.21	0.19	
	兒二	0.20	0.21	
	兒三	0.20	0.21	
	兒四	0.20	0.20	
	兒五	0.20	0.20	
	兒六	0.17	0.15	
	兒七	0.56	0.48	
	小計	1.74	1.64	

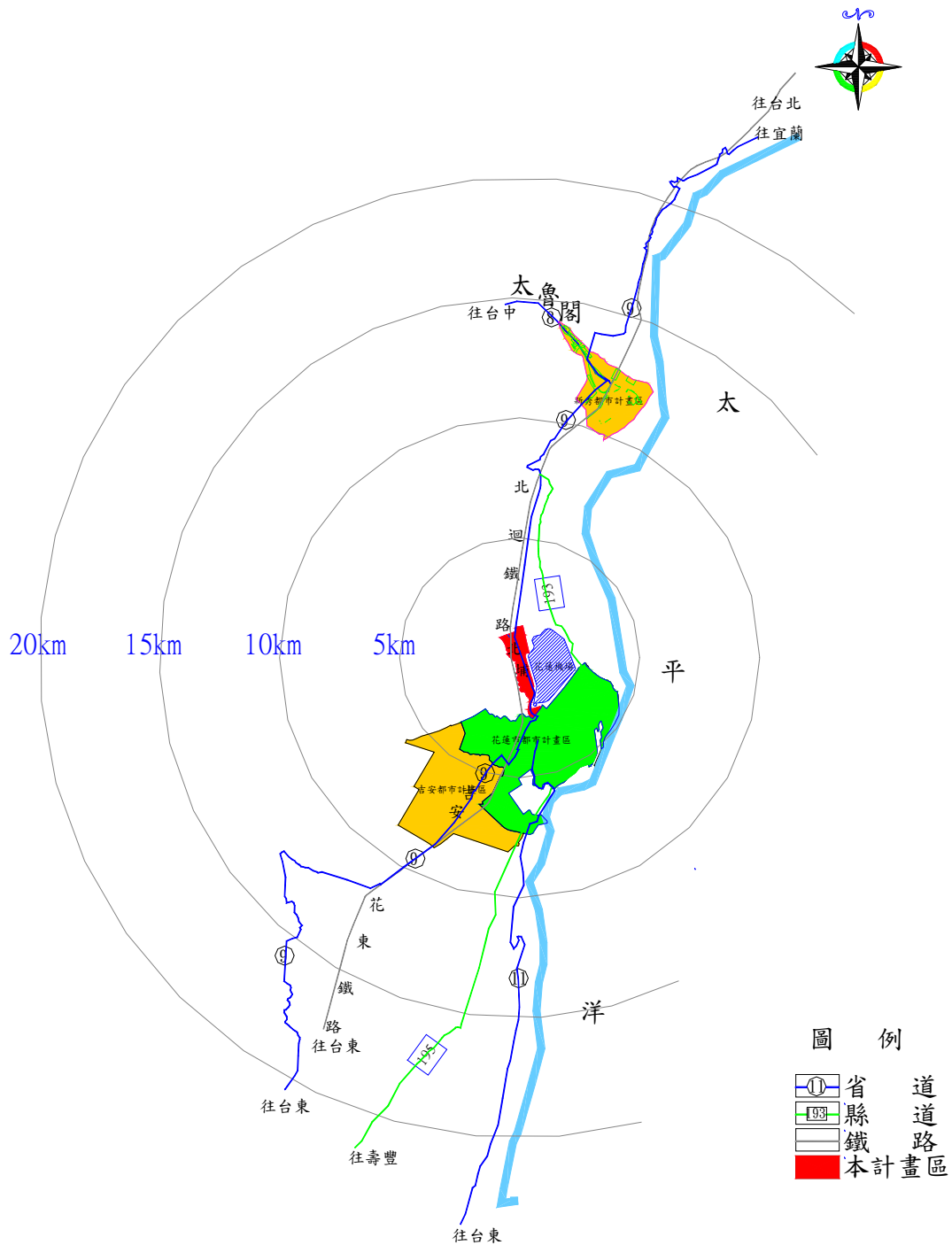
表三 原有新城(北埔地區)都市計畫公共設施用地計畫面積分配表

項 目	編 號	重製前面積 (公頃)	重製後面積 (公頃)	備 註
公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	公(兒)	0.32	0.34	
綠 地	綠	0.44	0.65	
市 場 用 地	市一	0.20	0.19	
	市二	0.19	0.17	
	小計	0.39	0.36	
停 車 場 用 地	停一	1.20	1.25	
社 教 機 構 用 地	社一	4.10	4.40	
加 油 站 用 地	油	0.12	0.12	
河 川 或 水 溝 用 地		6.88	7.60	
鐵 路 用 地		6.12	5.63	
道 路 用 地		29.72	31.30	
合 計		79.91	80.83	

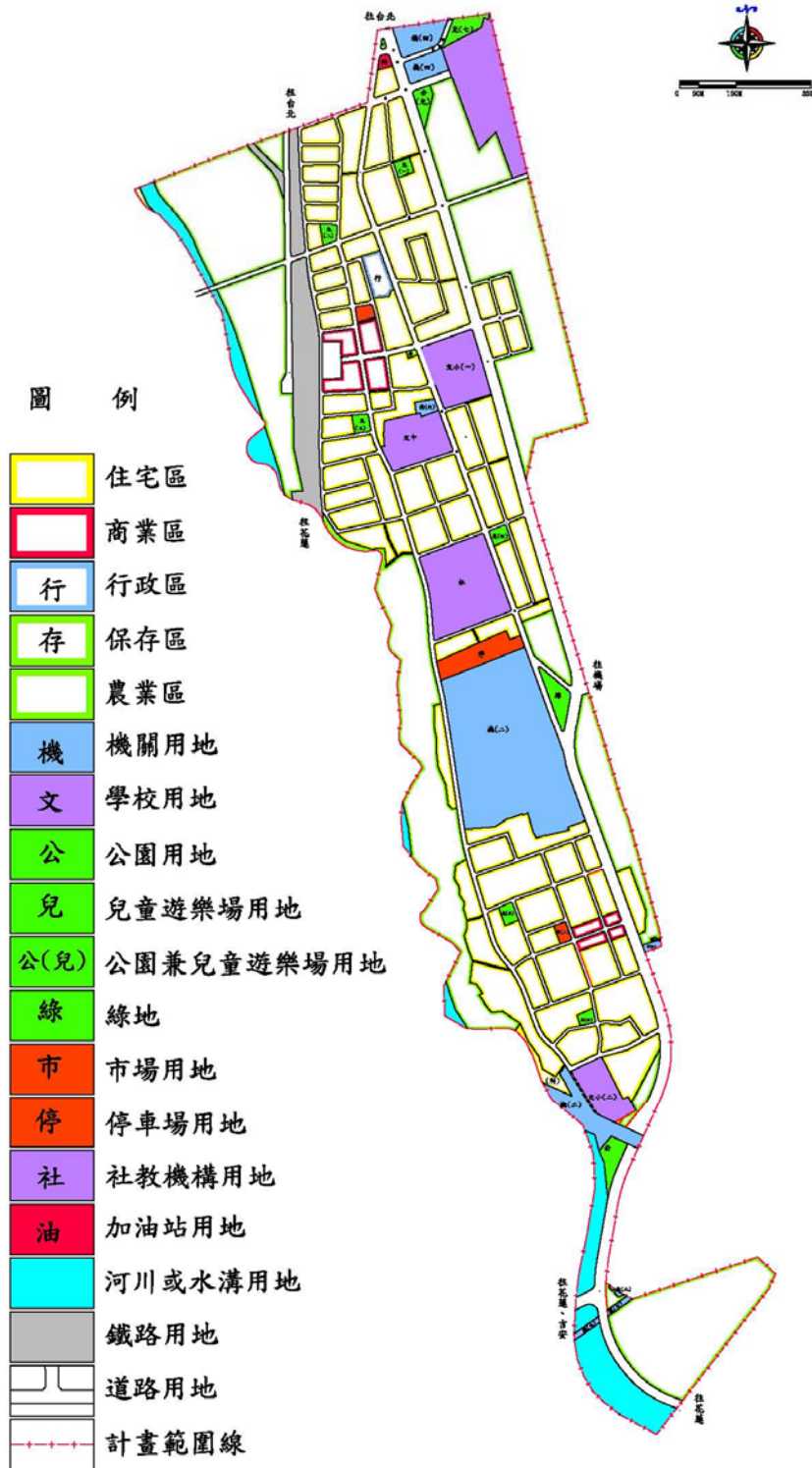
註 1:資料來源:變更新城(北埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)書。

2:表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

圖一 新城(北埔地區)都市計畫區地理位置圖



圖二 原有新城(北埔地區)都市計畫示意圖



第二章 發展背景

壹、歷史沿革

清同治13年，閩浙總督沈葆楨奏准開築台灣後山三路，福建陸路提督羅大春領兵13營，築此路自宜蘭蘇澳起至花蓮，路通至新城。光緒2年，置卑廳、新城屬花蓮港總懇公局，為本鄉開發之始。光緒21年，日本佔據台灣，民國3年，置新城支廳，9年改稱研海支廳，11年改置區，稱研海區，21年改稱研海庄，屬花蓮縣，轄現在新城、秀林二鄉。台灣光復後，原轄之山地部分，劃分出成立秀林鄉，餘平地部分仍屬新城鄉，並恢復原新城名稱，鄉公所設於新城鄉。

貳、自然環境

一、地理位置

新城鄉位置約在東經121度66分，北緯24度15分，於花蓮縣北端，東鄰太平洋，南接花蓮市，西北毗臨秀林鄉，南北長20公里，東西寬約5公里，面積29.405平方公里，地理位置為扼進入東部走廊之要道，係花蓮縣觀光之門戶。

二、地形

新城鄉境內無山岳，亦無大河流，地勢平緩，為一沿海狹長平原。本鄉東臨太平洋，西倚中央山脈，地形走向由西北向東逐級傾斜，海拔平均在0-200公尺之間，南北間於三棧地區有一清澈溪流，西側則為美崙溪支流須美基溪。

三、土壤

新城鄉土壤單純，片岩沖積土，分佈於全鄉各區；紅壤僅分佈於西南方之小部分土地。

四、氣象

全年均溫約22.5度，平均雨量2264公厘，雨量集中於5-8月，冬季乾旱。

五、礦藏

新城鄉蘊藏豐富之大理石礦，地質堅硬，為上乘之建材，使本鄉礦場、石廠及觀光石店林立；其它資源尚有立霧溪口之砂金。

參、產業經濟

一、產業結構

本鄉歷年皆以三級產業人口為主，約占40%；其次為二級產業

人口，占35%左右；一級產業人口所占比例較低，約25%左右，故本鄉屬於工商業發展之聚落。

二、各級產業現況

(一)農林漁牧業

本鄉鄉民早期大都以農漁為業；但近十年來呈遞減之現象，種植作物以稻米、玉米為主，在漁業方面，但近幾年來海洋污染及濫捕，漁獲量遞減，目前正因人工不足，僅餘定置漁場生存，已不復往昔捕魚盛況了。

(二)工業

本鄉至民國78年底營運中之工廠共計58家，因本鄉大理石礦藏豐富，故大理石製品業53家，佔最多數，其次為雜項非金屬礦物製品6家、碾米業3家，水泥製造業、建築用粘土製造業、化工機械業及其它機械製造業各1家。

(三)觀光遊憩服務業

本鄉的觀光遊憩資源頗具多樣性，包括具有人文色彩的慈濟精舍，具自然景觀資源的三棧溪及七星潭等。本鄉新城村因位於太魯閣國家公園、中橫公路及蘇花公路交會口，為各地觀光客必經之地，雖擁有秀麗狹長海岸線資源，由於缺少開發，致觀光客只是路過而不停留，不僅浪費資源，且未能有效帶動地方發展。

肆、交通運輸

一、公路

新城鄉主要聯外道路3條，其中台9線省道貫穿本鄉南北，北可通往宜蘭、台北、南可通往花蓮、為蘇花公路之南段；台8線省道為橫貫公路東端出口，向西可通往台中；193縣道為花蓮港埠聯外道路。

二、鐵路

北迴鐵路貫穿本鄉全境，於本鄉設有兩處車站。

三、航空

花蓮機場位於大漢村，為花蓮縣對外聯絡之重要交通民航機場，現已闢建為國際航空站。

伍、上位計畫

一、台灣東部區域計畫

根據東部區域計畫本鄉都市階層係為區域中心衛星集居地，屬

花蓮次地方生活圈，指定至民國100年，本鄉都市化人口為25,000人，而本鄉都市化地區包括新秀、北埔等二處都市計畫區，而本計畫區之都市化人口為20,000人。

二、花蓮縣綜合發展計畫

由於佳山計畫在新城鄉西南方佳林村設立，而佳山計畫為東臺灣國防、軍事重要基地；且新城鄉尚有花蓮機場，花蓮機場為花蓮縣對外聯絡之重要交通，因此新城鄉未來應朝國防、交通重鎮發展。

陸、發展定位

根據東部區域計畫對花蓮縣聚落體系空間發展構想之指導，本鄉發展定位為「區域中心衛星集居地」；並依據「花蓮縣綜合發展計畫」之地方生活圈分析，本鄉亦屬花蓮次生活圈之轄區範圍。由於佳山計畫在新城鄉西南方佳林村設立；且新城鄉尚有花蓮機場，花蓮機場為花蓮縣對外聯絡之重要交通，因此，新城鄉未來應朝國防、交通重鎮發展，並成為花蓮縣對外連絡之重要交通據點。

花蓮次生活圈以花蓮都市計畫區、吉安都市計畫區、吉安鄉公所都市計畫區及新城北埔都市計畫區為主，包括有行政中心區、觀光旅館區、國際會議中心區、花蓮機場、城鄉中心發展區，其中吉安、吉安鄉公所及新城北埔都市計畫區則為城鄉中心發展區，不僅為全縣政治、經濟、交通、文化之中心，未來將發展為環太平洋地區交通、觀光重鎮。

第三章 發展現況及檢討分析

壹、人民及團體意見

本次通盤檢討人民及團體共提出意見24件，其中有關土地使用分區者18件、公共設施者5件，交通系統者1件，均經整理分析後作為檢討之參考。

貳、發展課題及對策

課題一：原計畫年期至民國87年已屆滿，宜予以調整。

對策：擬配合東部區域計畫第二次通盤檢討（草案）調整計畫年期至民國110年。

課題二：計畫區內部分民眾陳情變更農業區為住宅區，是否妥適。

說明：原計畫共劃設住宅區面積59.21公頃，實際使用面積43.26公頃，使用率73.06%，人口成長緩慢，目前尚無增加住宅區之迫切性，且現階段政府財政困難，公部門辦理整體開發之可行性不高，宜避免繼續增加為原則。

對策：個案申請變更為住宅者，可依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定辦理。故除特殊情形者外，本次檢討不宜增加住宅區面積。

課題三：計畫區內台9號道路及北埔路兩側之住宅區現大多為商業使用，是否依使用現況調整變更。

說明：1. 原計畫共劃設商業區面積2.80公頃，實際使用面積1.44公頃，使用率51.43%。

2. 依通盤檢討劃設標準，本計畫區商業區面積最高可劃設9.00公頃，由於花蓮機場緊臨本計畫區東側，且其聯絡道路位於本計畫區內，故台9號道路及北埔路兩側之住宅區現大多為商業使用。

對策：為都市發展需要，面臨台9號省道西側現作為商業使用之住宅區街廓，是否能於增加使用類別但不提高使用強度之原則下，請鄉公所先行作變更回饋內容之說明及回饋意願調查確定後，於審議過程中再建議審議單位，以附帶條件方式調整為商業區。

課題四：本計畫區內劃設之公共設施面積不足，應如何補足？

說明：1. 本計畫範圍內已劃設之公共設施部分面積不足，依通盤檢

討劃設標準分析，文中用地不足1.07公頃，公園用地面積不足2.46公頃，兒童遊樂場面積超過0.38公頃，停車場用地面積不足1.15公頃。

2. 都市計畫法第45條規定公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之佈置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之10。本計畫區依前開規定5項用地面積占總計畫面積1.55%，尚不足8.45%；佔都市發展用地面積2.19%，尚不足7.81%。

- 對策：
1. 擬清查區內是否有適當區位之公有土地可資調整補足。
 2. 文中用地不足部分，擬俟有大規模增加住宅用地時再配合劃設。
 3. 公園用地不足部分擬以綠地、機關用地及農業區內已開闢完成之老人公園變更為公園用地，以補公園用地之不足。
 4. 停車場面積不足部分擬採指定公共設施用地適用「公共設施多目標使用辦法」，得優先設置停車空間以補停車場面積之不足，並規定停車空間設置標準。

課題五：本計畫區內之環保設施用地，是否配合規劃劃設？

說明：都市計畫定期通盤檢討實施辦法第26條規定：污水處理廠用地或垃圾處理(場)廠用地應配合污水下水道系統、垃圾焚化廠或衛生掩埋場之興建計畫及期程，於適當地點檢討劃設之。

對策：計畫區外已設有垃圾掩埋場故本次檢討暫不劃設垃圾掩埋場用地；本計畫區之污水處理已納入花蓮市之污水系統，故不個別劃設污水處理廠用地

課題六：計畫區內之機關用地使用用途之調整。

說明：1. 目前機關用地計有8處，其中機六供電力公司營業處使用；另部分軍方土地現已閒置不用。
2. 為配合機關指定用途及公用事業民營化需要，宜依現況使用及產權範圍調整變更為適當之土地使用分區名稱。

對策：1. 配合鄉公所與軍方協商結論，將本計畫區內軍方閒置不用之土地調整變更為適當分區或用地。
2. 機六依台電公司之產權範圍，調整變更為電力事業用地。

課題七：依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第27條規定，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。

說明：本計畫區除西南側部分為大街廓之住宅區外，其餘皆為小街廓之住宅區及商業區，其間有數條既成道路需經花蓮縣政府認定。

對策：小街廓住宅區及商業區之計畫道路開闢後，鄰近之既成道路即可依花蓮縣建築管理自治條例第6條規定辦理廢止或改道。另計畫區西南側大街廓住宅區內之既成道路，若經縣政府認定為既成道路，且有規劃為計畫道路之需要時，再另案以專案變更方式辦理變更都市計畫。

參、發展現況分析

一、計畫範圍

原計畫範圍東以花蓮機場西南側為界，南止於花蓮市美崙都市計畫界線，西以須美基溪為界，北至計畫工業用地南側，面積202.36公頃，經檢討因尚無擴大範圍之需要，故宜維持原計畫。

二、計畫目標年

原計畫目標年至民國87年已屆滿，故宜配合東部區域計畫第二次通盤檢討（草案）之計畫年期調整為民國110年。

三、人口及密度

新城鄉共包含8個村，有4個村位於本計畫區內，分別為嘉新村、嘉里村、北埔村及大漢村。全鄉於民國75年之人口數為19,135人，至100年人口數為20,130人，25年間共增加995人，年平均增加率為2.1‰，同一時期本計畫區人口數，自11,556人增至13,435人，計增加1,879人，其年平均增加率為6.2‰，人口呈緩慢成長，其成長較原計畫推估者為低，因現有居住人口密度為297人，比原計畫為低，故均仍宜維持原計畫。

四、土地使用

（一）住宅區

現行計畫面積59.21公頃，除嘉里社區及沿一號道路與三號道路兩側附近地區發展較完整外，其餘地區大多零星發展或尚未開闢使用，其實際發展面積為43.26公頃，使用率73.06%。依檢討辦法規定，住宅區應依都市發展之特性、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，由於本計畫區人口成長緩慢，不宜大規模增設住宅區，故本次檢討除考量土地使用現況及配合計畫圖重製作業調整部分住

宅區及配合其他使用分區變更調整外，餘均宜維持原計畫。

(二)商業區

現行計畫面積 2.76 公頃，除沿街部分已發展作為商業使用外，其餘大部分均未開闢使用，其實際發展面積 1.44 公頃（包括非商業之都市發展使用面積），使用率為 52.17%。依檢討辦法規定，本計畫之商業區面積不得超出 9.00 公頃，因原計畫尚有部分未作商業使用，故無需擴大。本次檢討除配合計畫圖重製作業調整部分商業區外，其餘仍宜維持原計畫。

(三)行政區

現行計畫行政區 1 處，面積 0.67 公頃，已完全開闢使用，依檢討辦法規定，應視實際需要檢討，因現已全部開闢使用，故除配合計畫圖重製作業需調整者外，餘宜維持原計畫。

(四)保存區

現行計畫保存區 1 處，面積 0.05 公頃，已完全開闢使用，依檢討辦法規定，應視實際需要檢討，福聖宮於日據時代係為簡陋之土地公廟，於民國 36 年重新整修為小型廟宇，奉祀福德正神及開臺聖王鄭成功，並於明國 67 年改建為現今規模，為避免與依文化資產保存法所指定之保存區相混淆，故宜調整變更為宗教專用區。

(五)農業區

現行計畫面積 58.84 公頃，現多作農業使用。依檢討辦法規定，農業區應視實際需要檢討，故本次檢討除依計畫圖重製作業、軍方興建廳舍之需，及配合未來發展與其他現況使用需作調整，將部分農業區變更為住宅區、宗教專用區、機關用地、公園用地、綠地、停車場用地、道路用地、鐵路用地者外，餘均仍維持原計畫。

五、公共設施用地

(一)機關用地

現行計畫機關用地 8 處，面積 16.49 公頃，其中除機三未全部開闢使用外，其餘機關用地已完全開闢供鄉公所、圖書館、派出所、戶政事務所、民眾服務站、鄉民代表會、國軍花蓮總醫院北埔總院、電力公司及軍方使用。依檢討辦法規定，機關應按實際需要檢討，經檢討，機關用地除配合實際發展需

要作下列調整變更外，餘宜維持原計畫。

1. 機三東北側軍方閒置不用現已歸還國有財產局之土地，調整變更為公園用地、補公園用地之不足。
2. 機六現為電力公司使用中，配合公營事業民營化政策變更為電力事業用地，以符實際。
3. 機二北側現為國軍花蓮總醫院北埔總院使用，南側為陸軍北埔營區，因此撤銷原指定使用項目以符實際使用，並增加該機關用地使用彈性。
4. 機二北埔營區南側圍牆已興建完成，圍牆外現為既有民宅，故將圍牆外變更為住宅區，以符實際使用。

(二)學校用地

1. 文小用地

現行計畫文小用地 2 處，面積 4.00 公頃，其中文小(一)現供北埔國小使用，文小(二)現供嘉里國小使用，二所國小均已大部分開闢，使用率為 96.50%。依檢討辦法規定，國小每處不得小於 2.0 公頃(12 班之內)，13 班以上者每增加一班增加 0.042 公頃。原計畫面積尚符合檢討標準，故仍宜維持原計畫。

2. 文中用地

現行計畫文中用地 1 處，面積 2.13 公頃，現為新城國中使用中，已全部開闢使用。依檢討辦法規定，國中用地每處面積不得小於 2.50 公頃，尚不足 0.37 公頃，因原計畫國中用地面積尚敷使用，故本次檢討宜維持原計畫。

3. 私立學校用地

現行計畫私立學校用地 1 處，面積 4.38 公頃，為私立大漢技術學院使用，屬學校產權部分已完全開闢使用，開闢面積 4.12 公頃，使用率為 94.06%，故本次檢討除配合大漢技術學院產權範圍調整變更，其中非屬學校用地之土地併鄰近分區變更及劃設一條 8 公尺計畫道路外，餘宜維持原計畫。

(三)公園用地

現行計畫劃設公園用地 1 處，面積 0.54 公頃，尚未開闢，依檢討辦法規定，閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所處最小面積不得小於 0.5 公頃為原則，故本次檢討為補公園用地之不足，將機三東北側軍方閒置不用現為機關用地之公有地，計畫區南端農業區現有老人公園調整變更為公園用地以補公

園用地之不足，另配合鄉公所劃設一處淨化污水功能之生態公園。

(四)兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地

現行計畫兒童遊樂場用地7處、公園兼兒童遊樂場用地1處，面積共1.98公頃，除公園兼兒童遊樂場開闢外，其餘均未開闢使用，依檢討辦法規定，兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.1公頃，因本計畫區公園用地面積尚不足，故除配合大漢技術學院產權範圍調整變更部分兒童遊樂場用地為道路用地外，本次檢討仍宜維持原計畫。

(五)綠地

現行計畫面積0.65公頃，已全部開闢，依檢討辦法規定，綠地應按自然、地形或其他設置目的檢討之。本次檢討宜維持原計畫。

(六)市場用地

現行計畫零售市場用地2處，面積0.36公頃，市一已開闢，市二未開闢，開闢面積0.19公頃，使用率為52.78%。依檢討辦法規定市場應依據該地區之發展情形予以檢討，故本次檢討仍宜維持原計畫。

(七)停車場用地

現行計畫停車場用地1處，面積1.25公頃，尚未闢建使用，依檢討辦法規定，本計畫區需要停車場面積2.40公頃，尚不足1.15公頃，因本停車場用地係第二次通盤檢討時，於空軍醫院北側機關用地變更劃設，該停車場用地上現有醫院房舍，停車場之興闢勢必將拆除部分建物，故本次檢討除調整空軍醫院範圍內停車場之區位外，餘宜維持原計畫。

(八)社教機構用地

現行計畫社教機構用地1處，供山地女子習藝所使用，面積4.40公頃，已完全開闢供芥菜種會福利園區使用，故仍宜維持原計畫。

(九)加油站用地

現行計畫加油站用地一處，面積0.12公頃，現已依計畫闢建，且尚敷需要，故仍宜維持原計畫。

(十)河川或水溝用地

現行計畫河川或水溝用地面積 7.60 公頃，係依須美基溪現已整治完竣之河道劃設，故本次檢討除配合一號道路南段開闢現況調整變更外，餘宜維持原計畫。

(十一)環保設施用地

本計畫區並未劃設垃圾處理場用地，有關垃圾之處理係以掩埋方式於非都市土地上處理之。目前本計畫區亦未劃設污水處理場用地，擬俟人口達一定規模時再配合劃設。

六、交通系統

(一)道路用地

現行計畫聯外道路 3 條均已開闢，惟寬度不足；區內道路，新闢建者不多，計畫面積 31.30 公頃，現已使用面積 25.53 公頃，其使用率為 81.57%。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，故本次檢討除依計畫圖重製作業及配合一號道路南段開闢現況調整變更及為紓解台 9 號省道機場附近之交通瓶頸，沿機場圍牆西側劃設一條 10 公尺之計畫道路外，餘宜維持原計畫。

又依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條規定，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，經檢討本計畫區除西南側為大街廓之住宅區外，其餘皆為小街廓之住宅區及商業區，因此計畫道路開闢後鄰近之既成道路即可依花蓮縣建築管理自治條例第 6 條之規定辦理廢止或改道。另計畫區西南側大街廓住宅區內之既成道路，若經縣政府認定為既成道路，且有規劃為計畫道路之需要時，再另案以專案變更方式辦理變更都市計畫。

(二)鐵路用地

現行計畫鐵路用地面積 5.63 公頃，現已使用面積 5.45 公頃，係供北迴鐵路及北埔車站使用，其使用率 96.80%，故除配合計畫圖重製作業需調整者外，餘宜維持原計畫。

肆、原有計畫之變更

原有計畫依上述發展現況及分析，其變更之項目、內容與變更之理

由，詳見圖四及表七，凡未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

- 表四 新城鄉及新城(北埔地區)都市計畫區人口成長統計表
- 表五 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用現況分析表
- 圖三 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用現況示意圖
- 表六 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表
- 圖四 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)變更位置示意圖
- 表七 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表
- 表八 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)變更案面積統計表

表四 新城鄉及新城(北埔地區)都市計畫區人口成長統計表

年別 (民國)	全 鄉			本 計 畫 區		
	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 (‰)
75	19135			11556		
76	19067	-68	-3.6	11510	-46	-4.0
77	18886	-181	-9.5	11399	-111	-9.6
78	18674	-212	-11.2	11315	-84	-7.4
79	19275	601	32.2	11779	464	41.0
80	19188	-87	-4.5	11734	-45	-3.8
81	19510	322	16.8	11960	226	19.3
82	19791	281	14.4	12081	121	10.1
83	20184	393	19.9	12522	441	36.5
84	20406	222	11.0	12915	393	31.4
85	20334	-72	-3.5	12940	25	1.9
86	20447	113	5.6	13063	123	9.5
87	20479	32	1.6	13195	132	10.1
88	20517	38	1.9	13361	166	12.6
89	20554	37	1.8	13449	88	6.6
90	20702	148	7.2	13630	181	13.5
91	20978	276	13.3	13893	263	19.3
92	21215	237	11.2	14049	156	11.2
93	21042	-173	-8.2	13973	-76	-5.4
94	21032	-10	-0.5	13948	-25	-1.8
95	20822	-210	-1.0	13823	-125	-9.0
96	20501	-321	-15.4	13528	-295	-21.3
97	20322	-189	-8.8	13457	-71	-5.2
98	20324	2	0.1	13502	45	3.3
99	20206	-118	-5.8	13507	5	0.4
100	20130	-76	-3.8	13435	-72	-5.3
平均			2.1			6.2

資料來源：新城鄉戶政事務所

表五 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用現況分析表

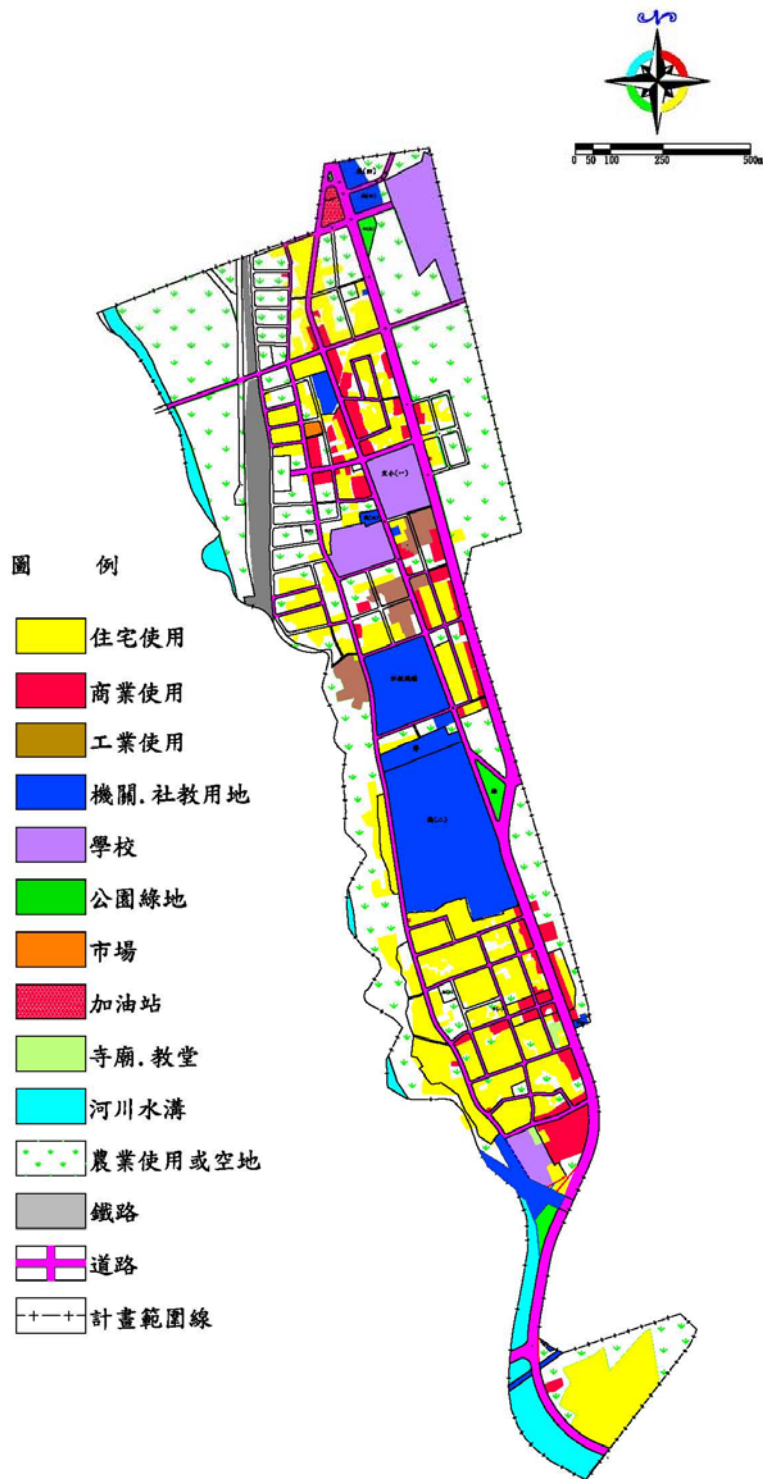
項 目		計 畫 面 積 (公頃)	使 用 面 積 (公頃)	使 用 率 (%)	備 註	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	59.21	43.26	73.06		
	商 業 區	2.76	1.44	52.17		
	行 政 區	0.67	0.66	98.51		
	保 存 區	0.05	0.06	120.00		
	農 業 區	58.84	—	—		
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	16.49	16.25	98.54		
	學 校 用 地	文 小	4.00	3.86	96.50	
		文 中	2.13	2.13	100.00	
		私立學校用地	4.38	4.12	94.06	
	公 園 用 地	0.54	0.00	0.00		
	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	0.34	0.34	100.00		
	兒 童 遊 樂 場 用 地	1.64	0.00	0.00		
	綠 地	0.65	0.65	100.00		
	市 場 用 地	0.36	0.19	52.78		
	加 油 站 用 地	0.12	0.12	100.00		
	停 車 場 用 地	1.25	0.00	0.00		
	社 教 機 構 用 地	4.40	4.40	100.00		
	河 川 或 水 溝 用 地	7.60	7.60	100.00		
	鐵 路 用 地	5.63	5.45	96.80		
	道 路 用 地	31.30	25.53	81.57		
合 計		202.36	—	—		

註：1. 土地使用分區欄之使用面積含不符合該土地使用分區使用者。

2. 公共設施用地欄之使用面積僅計算符合該計畫使用者。

3. 調查日期：92年9月。

圖三 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用現況示意圖



表六 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

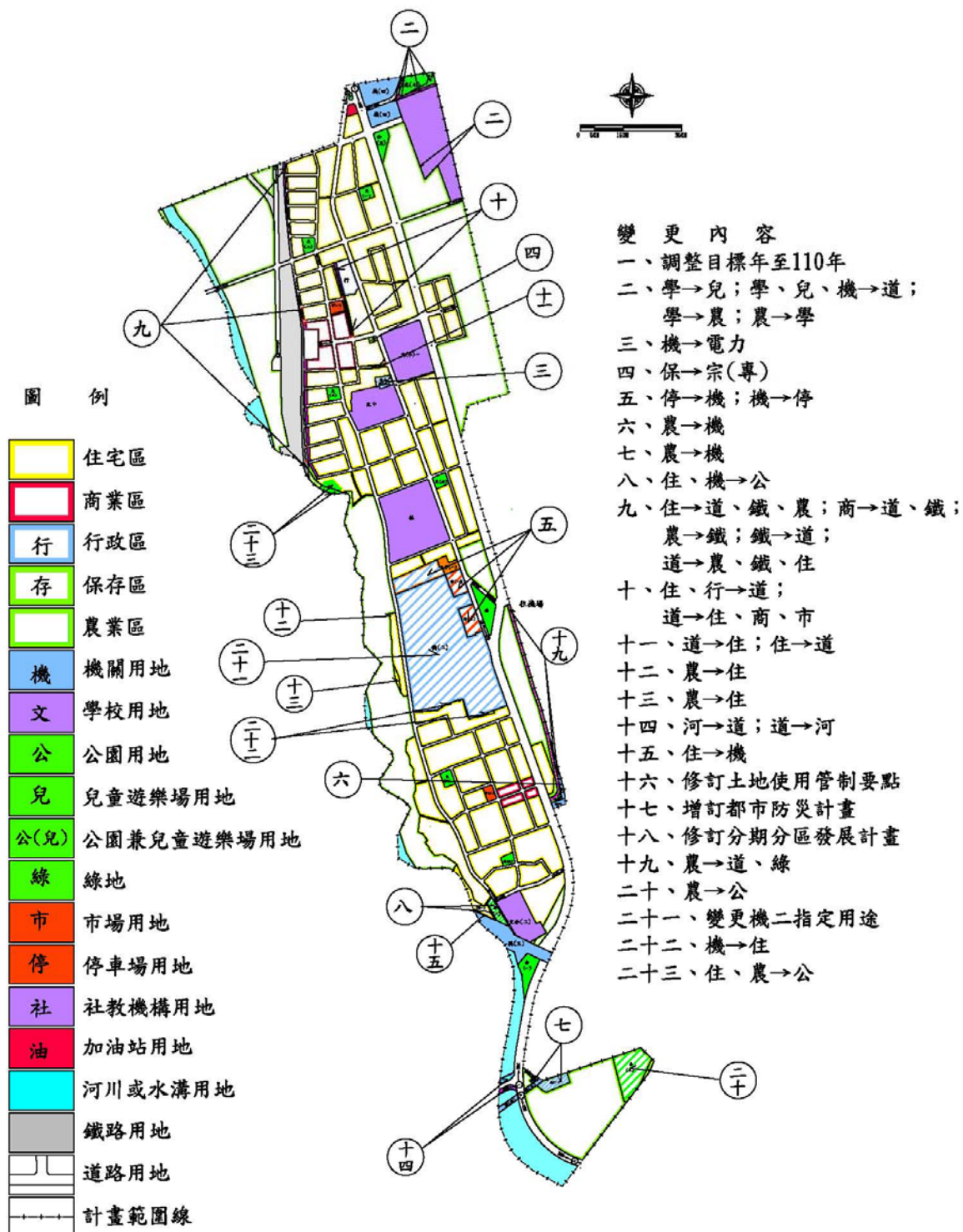
項 目	本次檢討前				檢 討 標 準	計畫人口：20,000人		備 註
	編 號	計畫面積	已開闢面積	開闢率(%)		需要面積	不足或超過面積	
機 關 地 用 地	機 二	12.72	12.72	100.00	按實際需要檢討	—	—	
	機 三	1.59	1.25	78.62				
	機 四	1.60	1.60	100.00				
	機 五	0.10	0.10	100.00				
	機 六	0.21	0.21	100.00				
	機 七	0.23	0.23	100.00				
	機 八	0.01	0.01	100.00				
	機 九	0.03	0.03	100.00				
	小 計	16.49	16.25	98.54				
學 校 地 用 地	文 小 一	2.51	2.51	100.0	1. 依推估之計畫目標年學童人數，參照教育部頒之國民中小學設置基準檢討。 2. 國小每處不得小於2.0公頃(12班之內)，13班以上者每增加一班增加0.042公頃。	4.00	—	北埔國小
	文 小 二	1.49	1.35	90.60				嘉里國小
	小 計	4.00	3.86	96.50				
	文 中	2.13	2.13	100.00	3. 國中每處不得小於2.5公頃。 4. 國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。	2.5	-0.37	新城國中
	私立學校	4.38	4.12	94.06	按實際需要檢討	—	—	大漢技術學院
	小 計	10.51	10.26	97.62				
公 園 地	公	0.54	0	0	閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所處最小面積不得小於0.5公頃為原則。	—	—	

表六 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)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：20,000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	
兒童遊樂場用地	兒 一	0.19	0	0	兒童遊樂場按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.1公頃。	—	—	
	兒 二	0.21	0	0				
	兒 三	0.21	0	0				
	兒 四	0.20	0	0				
	兒 五	0.20	0	0				
	兒 六	0.15	0	0				
	兒 七	0.48	0	0				
	公(兒)	0.34	0.34	100.0				
	小 計	1.98	0.34	17.17				
綠 地	綠	0.65	0.65	100.0	按地自然地形或其設置目的檢討	—	—	
零售市場用地	市 一	0.19	0.19	100.0	依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。	—	—	
	市 二	0.17	0	0				
	小 計	0.36	0.19	52.78				
停車場用地	停	1.25	0	0	以計畫區內車輛預估數之20%計算	—	—	
社教機構用地	社	4.40	4.40	100.0	按實際需要檢討	—	—	
加油站用地	油	0.12	0.12	100.00	按實際需要檢討	—	—	
河川或水溝用地		7.60	7.60	100.00	按實際需要檢討	—	—	
鐵路用地		5.63	5.45	96.80	按實際需要檢討	—	—	
道路用地		31.30	25.53	81.60	按交通量及道路設計標準檢討	—	—	
合 計		80.83	70.78	87.56				

註：面積單位：公頃。

圖四 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)變更位置示意圖



表七 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

核定編號	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	一	一	計畫目標年	民國85年	民國110年	原計畫目標年已屆滿，故參酌東部區域價畫第二次通盤檢討(草案)調整。	
二	二	二	大漢技術學院及北側兒七	學校用地(0.12)	兒童遊樂場用地(0.12)	1. 依現有四公尺既成道路，沿大漢技術學院側圍牆北側劃設一條八公尺計畫道路，以連接區外道路。 2. 配合大漢技術學院產權範圍調整變更，其中非屬學校用地之土地併鄰近分區變更。	1. 變更學校用地為農業區地號為大漢段471-2、531-1、532-1 2. 變更農業區為學校用地地號為大漢段472-1、473-1、486-1、487-1
				學校用地(0.11)	道路用地(0.14)		
				兒童遊樂場用地(0.02)			
				機關用地(0.01)			
				學校用地(—)	農 業 區(—)		
				農 業 區(—)	學校用地(—)		
三	三	三	機六	機關用地(0.21)	電力事業用地(0.21)	該機關用地係供台灣電力公司使用，為配合公營事業民營化政策需要，故予變更，以符實際。	
四	四	四	保存區	保存區(0.05)	宗教專用區(宗一)(0.05)	1. 福聖宮於日據時代係為簡陋之土地公廟，於民國36年重新整修為小型廟宇，奉祀福德正神及開臺聖王鄭成功，並於民國67年改建為現今規模。 2. 現行計畫土地使用計畫為保存區，為避免與文化資產保存法所訂之分區性質相混淆，故予變更為宗教專用區，以符實際。	

表七 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

核定編號	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)		
五	五	五	國軍花蓮總醫院北埔總院東側及北側停車場	停車場用地(0.94)	機關用地(0.94)	本停車場用地係第二次通盤檢討時，於國軍花蓮總醫院北埔總院北側機關用地變更劃設，因該停車場用地上建有醫院房舍，停車場之興闢勢必將拆除部分建物，故配合醫院範圍調整停車場之區位。	
				機關用地(1.02)	停車場用地(停一)(0.47) (停二)(0.55)		
六	八	八	機五北側農業區	農業區(0.14)	機關用地(機十一)(供花蓮機場使用)(0.14)	本變更土地位於花蓮機場內，現為空軍國防設施使用，屬國有土地，國有財產局已同意撥用，故配合使用現況變更。	變更範圍以嘉平段1314-3及1431、1432地號為準。
七	九	九	機七南北側農業區	農業區(0.54)	機關用地(機十)(0.54)(供花蓮機場使)	本變更土地位於花蓮機場主跑道南端，為飛機起落緩衝地帶，屬國有土地，現國有財產局已同意撥用，故配合使用現況變更。	變更範圍以嘉新段620、620-1、620-2地號為準。
八	十	十	部分機三及西側住宅區	機關用地(0.24) 住宅區(0.02)	公園用地(0.26)	1. 該變更土地原屬軍方土地，現軍方不再使用，並已將土地歸還國有財產局。 2. 目前該區土地閒置荒蕪，亟須綠美化以改善環境，故將軍方未使用之國有土地部分調整變更，以補公園用地面積之不足。	

表七 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

核定編號	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)		
九	十三	十五	鐵路東側八公尺計畫道路	住宅區 (0.47)	道路用地 (0.31) 鐵路用地 (0.15) 農業區 (0.01)	1. 本地區業經地籍重測完竣，8公尺道路樁位成果與地籍分割相符，但與計畫圖不符，故依新城(北埔地區)都市計畫圖重製疑義研商會議決議配合樁位成果調整變更。 2. 依花蓮縣都市計畫公共設施用地及分區變更案件提供或捐贈標準表規定：依實際使用現況或地籍分割調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者，則免回饋。	
				商業區 (0.06)	道路用地 (0.05) 鐵路用地 (0.01)		
				農業區 (0.05)	鐵路用地 (0.05)		
				鐵路用地 (0.12)	道路用地 (0.12)		
				道路用地 (0.51)	住宅區 (0.10) 鐵路用地 (0.37) 農業區 (0.04)		
十	十四	十六	行政區西側八公尺計畫道路	住宅區 (0.06) 行政區 (0.07)	道路用地 (0.13)	1. 本地區業經地籍重測完竣，8公尺道路樁位成果與地籍分割相符，但與計畫圖不符，故依新城(北埔地區)都市計畫圖重製疑義研商會議決議配合樁位成果調整變更。 2. 依花蓮縣都市計畫公共設施用地及分區變更案件提供或捐贈標準表規定：依實際使用現況或地籍分割調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人	
				道路用地 (0.13)	住宅區 (0.07) 商業區 (0.04) 市場用地 (0.02)		

表七 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

核定編號	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)		
						並無因變更有所利得者，則免回饋。	
十一	十五	十七	文小一西側八公尺計畫道路	道路用地 (0.01)	住宅區 (0.01)	1. 本地區業經地籍重測完竣，8公尺道路樁位成果與地籍分割相符，但與計畫圖不符，故依新城(北埔地區)都市計畫圖重製疑義研商會議決議配合樁位成果調整變更。 2. 依花蓮縣都市計畫公共設施用地及分區變更案件提供或捐贈標準表規定：依實際使用現況或地籍分割調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者，則免回饋。	
				住宅區 (0.01)	道路用地 (0.01)		
十二	十六	十八	國軍花蓮總醫院北埔總院西側住宅區西北端	農業區 (0.01)	住宅區 (0.01)	1. 本地區業經地籍重測完竣，住宅區與農業區之分區界線，樁位圖與地籍分割相符，但與計畫圖不符，故依新城(北埔地區)都市計畫圖重製疑義研商會議決議配合樁位成果調整變更。 2. 依花蓮縣都市計畫公共設施用地及分區變更案件提供或捐贈標準表規定：依實際使用現況或地籍分割調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者，則免回饋。	

表七 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

核定編號	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)		
十三	十七	十九	國軍花蓮總醫院北埔總院西側住宅區西南端	農業區 (0.08)	住宅區 (0.08)	<p>1. 本地區業經地籍重測完竣，住宅區與農業區之分區界線，樁位圖與地籍分割相符，但與計畫圖不符，故依新城(北埔地區)都市計畫圖重製疑義研商會議決議配合樁位成果調整變更。</p> <p>2. 依花蓮縣都市計畫公共設施用地及分區變更案件提供或捐贈標準表規定：依實際使用現況或地籍分割調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者，則免回饋。</p>	
十四	十八	二十	一號道路南段	河川或水溝用地 (0.11)	道路用地 (0.11)	30公尺計畫道路之開闢路線與計畫圖不符，故依新城(北埔地區)都市計畫圖重製疑義研商會議決議配合開闢現況調整變更。	
				道路用地 (0.09)	河川或水溝用地 (0.09)		
十五	十九	二十一	機三北側住宅區	住宅區 (0.02)	機關用地 (機三) (0.02)	本地區業經地籍重測完竣，住宅區與機關用地之分區界線，樁位圖與地籍分割相符，但與計畫圖不符，故依軍方產權範圍及使用現況調整變更。	

表七 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

核定編號	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)		
十六	二十	二十二	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂	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。	
十七	二十一	二十三	都市防災計畫	未訂定	增訂	1. 依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第7條辦理。 2. 為融入防災觀念與策略，並避免或降低災害發生之衝擊，宜增訂都市防(救)災計畫。	
十八	二十二	二十四	分期分區發展計畫	已訂定	修訂	配合計畫目標年之調整及本次檢討新劃設公共設施用地而予以修訂。	
十九	二十三	二十五	機場出口南側農業區	農業區 (0.56)	道路用地 (0.54) 綠地 (0.02)	為紓解台9號省道機場附近之交通瓶頸，故沿機場圍牆西側劃設一條10公尺之計畫道路。	
二十	二十四	二十六	計畫區南端農業區	農業區 (1.42)	公園用地 (公三) (1.42)	配合現有老人會館公園開闢現況變更，且變更土地屬公有土地。	
二十一	二十五	八	機二	機關用地 (指定供國軍花蓮總醫院北埔總院使用) (12.72)	機關用地 (供國防設施使用) (12.72)	機二北側現為國軍花蓮總醫院北埔總院使用，南側為陸軍北埔營區，因此修正原指定使用項目以符實際使用，並增加該機關用地使用彈性。	

表七 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表

核定編號	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)		
二十二	二十六	人8	南側住宅區	機關用地 (0.09)	住宅區 (0.09)	1. 陸軍北埔營區南側圍牆已興建完成，圍牆外現為既有民宅，故將圍牆外變更為住宅區，以符實際使用。 2. 花蓮縣都市計畫公共設施用地及分區變更案件提供或捐贈標準表規定：依實際使用現況或地籍分割調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者，則免回饋。	
二十三	逕4		新城鄉佳林段部分247、部分248、部分249地號	農業區 (0.10) 住宅區 (0.13)	公園用地 (0.23)	鄉公所95年間即進行該區同地段247、248、249、250地號四筆土地辦理含淨化污水功能之生態公園，經函請管理機關國有財產局同意撥用，並循序辦理中，因案內部分土地屬都市計畫住宅區及農業區，與土地使用分區不符，故辦理分區變更。	依縣政府98.08.27府城計字第0980135071號函送建議變更內容通過。
註：1. 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。 2. 表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。 3. 原編號欄代表公開展覽變更內容綜理表之編號；新編號欄代表報內政部都市計畫委員會審議變更內容綜理表之編號；「逕」代表逕向內政部陳情意見；「人」代表公民及團體陳情意見。							

表八 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)變更案面積統計表

核定編號 新編號 項目原編號	一	二	三	四	五	六	七	八	
	一	二	三	四	五	八	九	十	
	一	二	三	四	五	八	九	十	
住宅區	調整計畫目標年至民國一一〇年							-0.02	
商業區									
行政區									
保存區					-0.05				
宗教專用區					+0.05				
農業區							-0.14	-0.54	
機關用地		-0.01	-0.21			-0.08	+0.14	+0.54	-0.24
學校用地		-0.23							
公園用地									+0.26
兒童遊樂場用地		+0.10							
公園兼兒童遊樂場用地									
綠地									
市場用地									
停車場用地						+0.08			
社教機構用地									
電力事業用地				+0.21					
加油站用地									
河川或水溝用地									
鐵路用地									
道路用地		+0.14							
小計	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

表八 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)變更案面積統計表

項目	核定編號	九	十	十一	十二	十三	十四	十五	十六
	新編號	十三	四	十五	十六	十七	十八	十九	二十
	原編號	十五	十六	十七	十八	十九	二十	廿一	廿二
住宅區		-0.37	+0.01	+0.0	+0.01	+0.08		-0.02	修訂土地使用分區管制要點
商業區		-0.06	+0.04						
行政區			-0.07						
保存區									
宗教專用區									
農業區		+0.00			-0.01	-0.08			
機關用地							+0.02		
學校用地									
公園用地									
兒童遊樂場用地									
公園兼兒童遊樂場用地									
綠地									
市場用地			+0.02						
停車場用地									
社教機構用地									
電力事業用地									
加油站用地									
河川或水溝用地							-0.02		
鐵路用地		+0.46					+0.02		
道路用地		-0.03	+0.0	+0.0					
小計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

表八 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)變更案面積統計表

核定編號 新編號 項目原編號	十七	十八	十九	廿	廿一	廿二	廿三	合計		
	廿一	廿二	廿三	廿四	廿五	廿六	逕4			
	廿三	廿四	廿五	廿六	人8	人8				
住宅區	增訂都市防 災計畫	修訂分期分 區發展計畫			變更機 「二」 機關用 地指定 用途	+0.09	-0.13	-0.35		
商業區									-0.02	
行政區									-0.07	
保存區									-0.05	
宗教專用區									0.05	
農業區						-0.56	-1.42		-0.10	-2.85
機關用地									-0.09	0.07
學校用地										-0.23
公園用地							+1.42		+0.23	1.91
兒童遊樂場 用地										0.10
公園兼兒童 遊樂場用地										0.00
綠地						+0.02				0.02
市場用地										0.02
停車場用地										0.08
社教機構 用地										0.00
電力事業 用地										0.21
加油站用地										0.00
河川或水溝 用地										-0.02
鐵路用地										0.48
道路用地			+0.54				0.65			
小計			0.00	0.00		0.00	0.00	0.00		

註：欄內數字代表變更面積，單位：公頃

第四章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍及面積

本計畫區位於新城鄉公所所在地，其範圍東以花蓮機場西南側為界，南止於花蓮市美崙都市計畫界線，西以須美基溪為界，北至計畫工業用地南側，包括北埔村、嘉里村、嘉新村之大部分，計畫面積202.36公頃。

貳、計畫目標年

以民國110年為計畫目標年。

參、計畫人口及密度

計畫人口為20,000人，居住密度每公頃約330人。

肆、土地使用分區計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，配合集居規模，劃設2個住宅鄰里單元，住宅區面積為58.86公頃。

二、商業區

劃設鄰里中心商業區2處，合計面積2.74公頃。

三、行政區

劃設行政區1處，面積0.60公頃。

四、宗教專用區

劃設宗教專用區1處，面積共計0.05公頃。

五、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積55.99公頃。

伍、公共設施用地計畫

一、機關用地

共劃設機關用地9處，其中機二供國防設施使用，機三、機五、機七、機八、機九供軍方使用，機四供鄉公所、圖書館、鄉民代表會、原住民多功能會館使用，機十、機十一供花蓮機場使用，面積合計16.56公頃。

二、學校用地

(一)國小用地

共劃設國小用地2處，其中文小（一）為現有之北埔國小，文小（二）為嘉里國小用地，面積合計4.00公頃。

(二)國中用地

劃設國中用地1處，係為現有之新城國中用地，面積2.13公頃。

(三)私立學校用地

劃設私立學校用地1處，供私立大漢技術學院使用，面積4.15公頃。

三、公園用地

共劃設鄰里公園用地4處，面積合計2.45公頃。

四、兒童遊樂場用地

共劃設兒童遊樂場用地7處，面積合計1.74公頃。

五、公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地1處，面積0.34公頃。

六、綠地

劃設綠地4處，面積合計0.67公頃。

七、市場用地

劃設零售市場用地2處，面積合計0.38公頃。

八、停車場用地

劃設停車場用地2處，面積1.33公頃。

九、社教機構用地

劃設社教機構用地1處，面積4.40公頃。

十、電力事業用地

劃設電力事業用地1處，面積0.21公頃。

十一、加油站用地

劃設加油站用地1處，面積0.12公頃。

十、河川或水溝用地

須美基溪現況劃設為河川或水溝用地，面積7.58公頃。

陸、交通系統計畫

一、道路用地

(一)聯外道路

1. 一號道路為本計畫區之主要聯外幹道，南往花蓮、北經宜蘭至台

北，計畫寬度30公尺。

2. 二號道路為本計畫區向南通往花蓮之聯外幹道，計畫寬度25公尺。

3. 五號道路為本計畫區東西向之聯外幹道，計畫寬度12公尺。

(二)區內道路

配合區內主要、次要道路及出入道路等，其計畫寬度分別為15、12、10公尺、8公尺，另為方便行人，酌設4公尺寬之人行步道，並為便於北迴鐵路北埔站之需劃設道路廣場一處。

二、鐵路用地

北迴鐵路南北貫穿本計畫區，為本計畫區對外交通動脈，北經宜蘭通往台北，南通往台東，其面積為6.11公頃。

柒、分期分區發展計畫

本計畫區計畫人口20,000人，且多就現有聚落加以擴大劃設，故不列分區發展計畫，而就需要開發資金龐大的公共設施用地，規劃所需之分年分期分區開發計畫，以期能集中財力開發，引導其作有計畫之發展。

本計畫區公共設施用地共分為優先開發及暫緩開發兩期。優先開發者係指105年前應開發之公共設施，暫緩開發者則屬110年後開發之公共設施，其分期劃分原則如下：

- 一、地方所急需者，優先開發。
- 二、發展潛力較大者，優先開發。
- 三、開發阻力較小者，優先開發。
- 四、開發成本低而經費較易籌措者，優先開發。

捌、都市防災計畫

都市發展愈多元化，都市災害的類型也愈趨多樣，而台灣地區都市災害的種類大致可分自然災害（如水災、風災、地震，及坡地、低地與環境敏感地區之潛在地質災害等）與都市社會災害（如火災、生產活動、廢棄物、施工等自然、人為災害所衍生之二次災害等）兩大類；有關本計畫區之都市防災計畫與措施說明如下：

一、生活避難圈之劃設

依據計畫區內交通系統、聚落分佈及學校、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、停車場等開放空間之可及性等，將其劃分為四個生活避難圈，各生活避難圈內應成立防救據點及其相關之避難誘導設施及防救

災避難系統等，參見圖七。

二、防救災動線系統

(一) 緊急疏散道路

指定計畫區內可延續通達並串接各區域之道路為第一層級之緊急疏散道路，此道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，而且在救災必要時得進行交通管制。

(二) 救援輸送道路

此層級道路主要作為消防及便利車輛運送物資至各消防據點之機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用；故以能配合緊急道路架構為完整之路網之道路為對象，強化系統之機能與完整性。

三、防災據點

(一) 緊急避難場所

以社教機構、停車場、學校、機關、鄰里公園兼兒童遊樂場及公園…等為緊急避難場所，其周邊應保持暢通，並減少永久性障礙物之設置，維持其開放性以備隨時作為臨時救災避難場所之用；此外，本計畫區邊緣開闊之農業區、保護區亦可以作為災變時之緊急避難場所。另風災發生時，戶外民眾應儘速循避難路線避入防災中心，或就近避入構造堅硬之房舍建物內，避免暴露於無遮蔽之場所，以防硬物撞擊或遭風力侵害。

(二) 避難收容場所

以機關、停車場、鄰里公園兼兒童遊樂場、公園、萬興宮（宗教專用區）及社區活動中心、社會服利機構用地等為避難收容場所，其目的在於提供災後城市復建完成前臨時庇護場所。而各避難收容場所在機能上，應具有災民臨時收容、醫療緊急救護、區域物資及飲水之轉運發放、醫療及生活必需品的儲備等功能，並且在防災生活圈中應具有正確資訊之傳達、供應必要生活設施、自主消防能力、擁有完善且供庇護的設施等功能之場所。

(三) 警察據點

警察據點設置之主要目的是為進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，而本計畫區於行政區中設置有新城警察分駐所，得以進行情報之蒐集與發布。

(四) 消防據點

在消防據點建置上，係以行政區內之消防隊為指揮所，並指定前述之避難收容場為臨時觀哨所，儲備消防器材、水源，以因應緊急情事。

(五) 醫療據點

醫療據點包括臨時醫療場所及長期收容場所；前者為發揮機動醫療設施急救功效，因此仍指定前述避難收容場所為之，長期收容場所以附設有病床之醫院為對象，計畫區內國軍花蓮總醫院北埔總院（機二）為主要之醫療據點。

四、火災防止延燒帶

本計畫區內之計畫道路，於緊急危難時除提供防災避難疏散功能外，亦可兼具火災延燒防止隔離功用；此外，得以停車場、公園兼兒童遊樂場、公園、綠帶等開放空間系統及開闢之農業區、保護區等為區隔，防止火災蔓延。

五、防災維生系統

為確保災害發生時，儘量降低維生系統（包括給水、電力、電信和瓦斯等系統）之損害程度，以提高都市緊急應變機能，應著重於整體公共工程系統之規劃，以確保重要維生線幹管路徑，並預留搶修空間，包括下列項目：

(一) 重要維生管線應佈設於主要逃生路徑週邊。

(二) 給水系統

1. 管路佈設應避免跨越斷層帶或潛在地質災害地區，若確有必要者，應採用多節、柔性接頭連接之管道。
2. 管線埋設以地下管線為原則。
3. 消防用水應有專用管網及水源。
4. 水塔設施應採防震設計，水塔高度之 1.5 倍水平內避免其他建築物，並避免設置於潛在地質災害地區及建築物密集地區。

(三) 電力系統

1. 輸送線路應儘量予以地下化，避免穿越潛在地質災害地區。
2. 變電設施儘量設置於防火區劃邊緣。
3. 建立勘查系統，於問題發生時得以檢查輸送或儲存設施。
4. 公共建築物及避難場所應具備緊急電源。

(四) 瓦斯系統

1. 輸送線路應予以地下化，避免穿越潛在地質災害地區。
2. 應設置偵測、漏氣及緊急切斷系統，自動化組織規劃建議改以人工作業替代。
3. 輸送線路應與電路線路保持至少 3 公尺以上之距離。
4. 瓦斯加油站應設置在空曠地區或作妥善防災措施。

六、水災防氾計畫

流經計畫區西側之須美基溪為區域排水系統，為解決該溪流所造成之水患，應加速完成範圍內河道整治計畫，以避免造成生命與財物損失。

玖、土地使用分區管制要點

依據都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條之規定，增修訂土地使用分區管制要點，以促進土地之合理利用及維護都市生活環境品質。

拾、附帶條件

計畫圖上註有「附」部分係第三次通盤檢討時以附帶條件變更者，其附帶條件為：應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。

拾壹、其它

本案變更內容明細表新編號第十一案、第二十七案及逕向內政部陳情意見第1案，經內政部都市計畫委員會第723次會議決議審議通過，惟需補辦公開展覽，因公展期間有人民提出不同陳情意見，須再提會討論，故納入第二階段辦理。

另外，變更內容明細表新編號第六案、第十二案及第二十八案因地

主不同意回饋，故依內政部都市計畫委員會第723次會議決議維持原計畫。

表九 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)前後土地使用計畫面積表

圖五 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)示意圖

表十 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表

表十一 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)道路編號表

表十二 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施建設經費估算表

圖六 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施分期建設計畫示意圖

圖七 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)防(救)災據點示意圖

圖八 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)防(救)災路線示意圖

表十三 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

表九 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)前後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			
			計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	59.21	-0.35	58.86	40.21	29.08
	商 業 區	2.76	-0.02	2.74	1.87	1.35
	行 政 區	0.67	-0.07	0.60	0.41	0.30
	保 存 區	0.05	-0.05	0.00	0.00	0.00
	宗教專用區	0.00	0.05	0.05	0.04	0.03
	農 業 區	58.84	-2.85	55.99	—	27.67
	小 計	121.53	-3.29	118.24	42.53	58.43
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	16.49	0.07	16.56	11.31	8.18
	學 校 用 地	10.51	-0.23	10.28	7.02	5.08
	公 園 用 地	0.54	1.91	2.45	1.67	1.21
	兒童遊樂場 用 地	1.64	0.10	1.74	1.19	0.86
	公園兼兒童 遊樂場用地	0.34	0.00	0.34	0.23	0.17
	綠 地	0.65	0.02	0.67	0.46	0.33
	市 場 用 地	0.36	0.02	0.38	0.26	0.19
	停車場用地	1.25	0.08	1.33	0.91	0.66
社 教 機 構 用 地	4.40	0.00	4.40	3.01	2.17	

表九 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)前後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		
			計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)
公 共 設 施 用 地	電力事業地	0.00	0.21	0.14	0.10
	加油站用地	0.12	0.00	0.08	0.06
	河川或水溝 用 地	7.60	-0.02	5.18	3.75
	鐵路用地	5.63	0.48	4.18	3.02
	道路用地	31.30	0.65	21.83	15.79
	小 計	80.83	3.29	57.47	41.57
合 計 (1)	143.52	2.85	146.37	100.00	—
合 計 (2)	202.36	0.00	202.36	—	100.00

註：1:百分比(1)係占都市發展用地面積百分比,百分比(2)係占計畫總面積百分比。

2:表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

圖五 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)示意圖



表十 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	位 置 或 說 明	備 註
機 關 地	機 二	12.55	機場道路與一號道路交叉口西北側	供國防設施使用
	機 三	1.37	文小(二)西側	供軍方使用
	機 四	1.59	計畫區西北側	供鄉公所、鄉民代表會圖書館、原住民多功能會館使用
	機 五	0.10	市(二)東側，機場邊界	供軍方使用
	機 七	0.23	一號與二號道路交叉口南側	供軍方使用
	機 八	0.01	機(五)北側	供軍方使用
	機 九	0.03	機(七)西北側	供軍方使用
	機 十	0.54	機(九)南側、機(七)北側	供花蓮機場使用
	機 十一	0.14	機(七)東南側	供花蓮機場使用
	小 計	16.56		
學 校 地	文 小 一	2.51	一號與四號道路交叉口西南側	北埔國小
	文 小 二	1.49	機(三)東側	嘉里國小
	文 中	2.13	文小(一)西南側	新城國中
	私立學校	4.15	機(四)西南側	大漢技術學院
	小 計	10.28		
公 園 地	公 一	0.54	機(三)與文小(二)南側	
	公 二	0.26	機(三)西北側	新劃設
	公 三	1.42	計畫區南端老人會館公園	新劃設
	公 四	0.23	社教機構用地西北側	新劃設
	小 計	2.45		

表十 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	位 置 或 說 明	備 註
兒童遊樂用地	兒 一	0.19	一號與五號道路交叉口西北側住宅區內	
	兒 二	0.21	行政區西北側	
	兒 三	0.21	文小(一)西北側	
	兒 四	0.20	社教機構用地東側	
	兒 五	0.20	市(二)西側	
	兒 六	0.15	文小(二)北側	
	兒 七	0.58	機(四)東北側	
	小 計	1.74		
公園兼兒童遊樂用地	公(兒)	0.34	機(四)南側	
綠 地	綠	0.67		
零售市場用地	市 一	0.21	行政區西南側	
	市 二	0.17	機(二)南側	
	小 計	0.38		
停車場用地	停 一	0.78	機(二)東側	
	停 二	0.55	停一南側	新劃設
	小 計	1.33		
社教機構用地	社	4.40	機(二)北側	
電力事業用地	電 力	0.21	文中東北側	新劃設
河川或水溝用地		7.58	計畫區西側	
鐵路用地		6.11	北迴鐵路及北埔火車站	
道路用地		31.95		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表十一 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)道路編號表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
一	自計畫區西南邊至計畫區北緣	30	3450	聯外幹道
二	自計畫區東南邊至(一)號道路	25	340	聯外幹道
三	自加油站西側至機(二)東側	15	1950	主要道路
四	自北埔火車站至東側住宅區	15	460	主要道路
五	自計畫區東北邊至計畫區西北邊	12	870	聯外道路
六	自兒(二)南側至文小(二)北側	12	2580	主要道路
七	位於公(三)北側	12	120	次要道路
八	位於鐵路用地西側	15	710	次要道路
九	兒(七)西側	12	160	次要道路
未編號道路	機(四)南側	20	190	出入道路
未編號道路		10	1110	出入道路
未編號道路		8	9460	出入道路
未編號道路		4	1260	人行步道
未編號道路		5	100	人行廣場

註：表內道路長度應以依據核定圖實地釘樁之樁距為準。

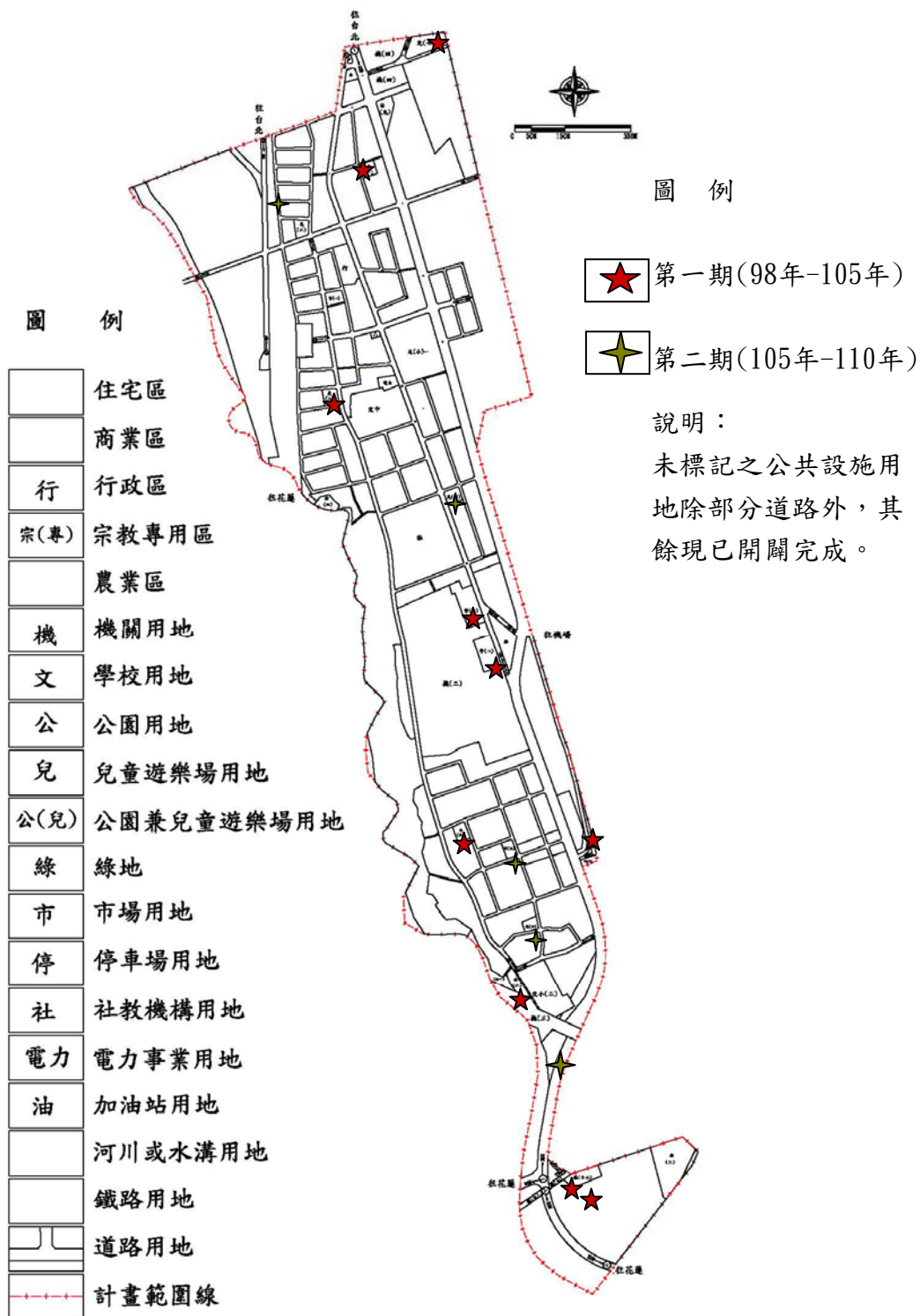
表十二 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施建設經費估算表

類別 項目	計畫開發面積 (M ²)	用地取得方式				工程費用概估		開發建設期別		主辦單位	備註
		公地撥用	徵購徵收	無償提供	獎勵投資	工程單價 萬元/M ²	合計 (萬元)	第一期 98-105 年	第二期 105-110 年		
公園用地	公一	5,400	✓	✓	✓	0.15	810		✓	鄉公所	
	公二	2,600	✓			0.15	390	✓		鄉公所	
	公四	2,300	✓			—	1,370	✓		鄉公所	
	小計	10,300					1,200				
兒童遊樂場地	兒一	1,900		✓	✓	0.15	285	✓		鄉公所	
	兒二	2,100		✓	✓	0.15	315		✓	鄉公所	
	兒三	2,100		✓	✓	0.15	315	✓		鄉公所	
	兒四	2,000		✓	✓	0.15	300		✓	鄉公所	
	兒五	2,000		✓	✓	0.15	300	✓		鄉公所	
	兒六	1,500		✓	✓	0.15	225		✓	鄉公所	
	兒七	5,800		✓	✓	0.15	870	✓	✓	鄉公所	
	小計	17,400					2,610				
停車場用地	停一	7,500	✓			0.12	900	✓		鄉公所	
	停二	5,500				0.12	660	✓		鄉公所	
	小計	13,300					1,596				
市場用地	市二	1,700		✓	✓	1.2	2,040		✓	鄉公所	
綠地		200		✓		0.10	20				
機關用地	機十	300	✓			—	—	✓		軍方	
	機十一	4,000	✓			—	—	✓		軍方	
	機十二	1,400	✓			—	—	✓		軍方	
	小計	5,700				—	—				
道路用地		65,000	✓			0.12	7,800	✓	✓	縣政府	

註：1.本計畫公共設施用地地價及地上物補償費用部分不予納入工程費用。

2.本表所列工程費用僅供參考。

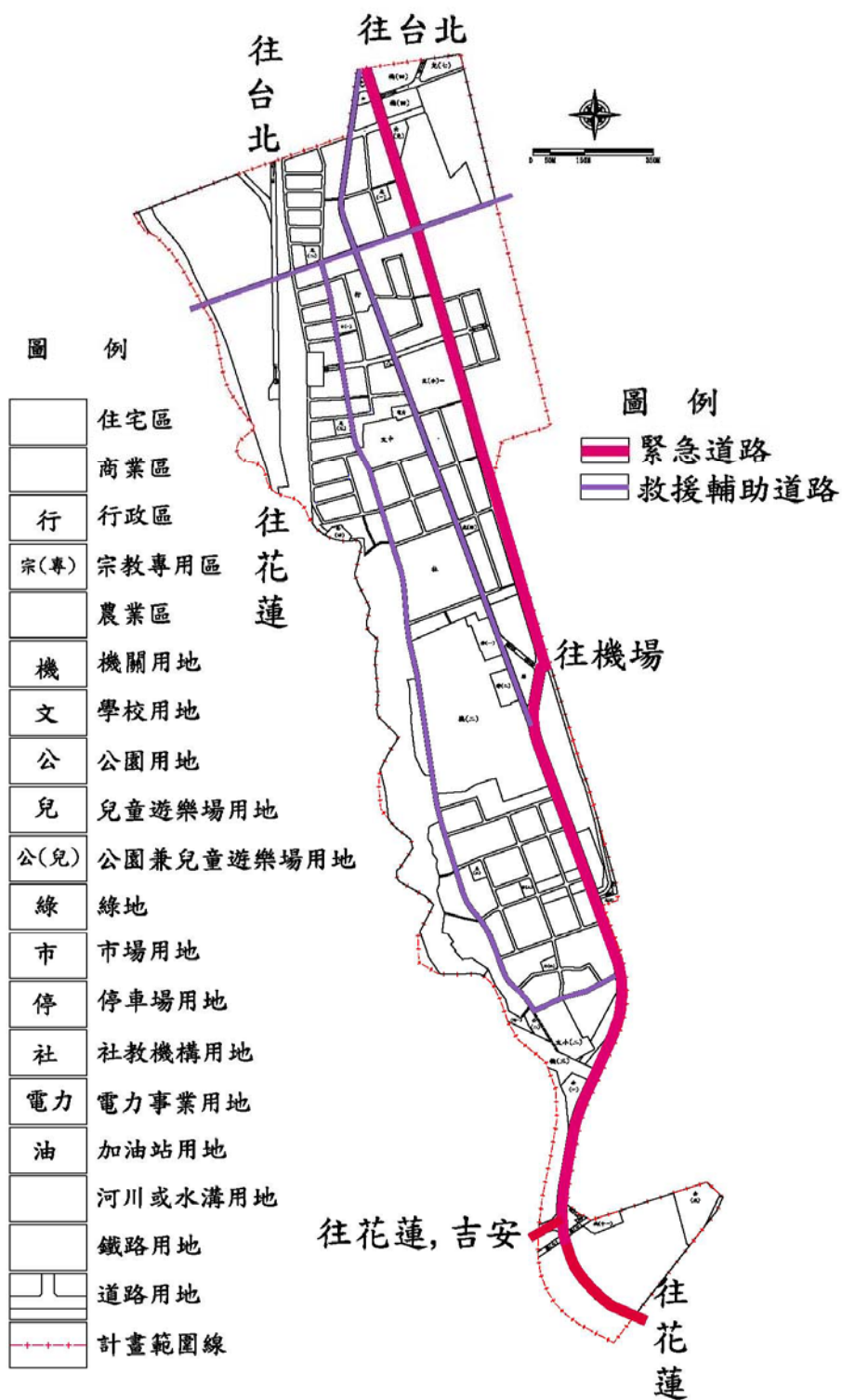
圖六 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施分期建設計畫示意圖



圖七 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)防(救)災據點示意圖



圖八 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)防(救)災路線示意圖



表十三 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 計 畫 條 文	修 正 後 條 文	備 註
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三十一條規定訂定之。	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。	修正法源依據
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。	二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。	同原條文
三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三二〇。	三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三二〇。	同原條文
四、保存區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一六〇。	四、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一六〇。	修正分區名稱
五、行政區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。	五、行政區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。	同原條文
六、社教機構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二百五十。	六、社教機構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二百五十。	同原條文
七、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	七、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	同原條文
八、國(中)(小)用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百五十。 專科學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百。	八、國(中)(小)用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百五十。 私立學校用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百。	同原條文
九、零售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。	九、零售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。	同原條文
	十、停車場用地平面使用建蔽率不得大於百分之一〇，容積率不得大於百分之二〇；立體使用建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三二〇。	增訂
	十一、電力事業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二百五十。	增訂

表十三 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 計 畫 條 文	修 正 後 條 文	備 註
<p>十、凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十二點規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(一)基地有一面臨街寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度長五分之一以上者。</p> <p>(二)基地面積在商業區為一〇〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地及農會專用區為一五〇〇平方公尺以上者。</p>	<p>十二、設置公共開放空間及公益性設施獎勵規定：</p> <p>(一)有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則規定」辦理。</p> <p>(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30%為限。</p> <p>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100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。</p> <p>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。</p>	<p>將原條文十、十一、十二合併修訂。</p>
<p>十一、依第十一點規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按左列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：</p> <p>$\Delta FA = S * I$</p> <p>A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，依左列規定計算：</p> <p>1. 商業區： $I = 2.89 \sqrt{(S/A) - 1.0}$</p> <p>2. 住宅區、機關用地： $I = 2.04 \sqrt{(S/A) - 1.0}$</p> <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。</p>		
<p>十二、依第十一點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一五〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地及農會專用區為二〇〇〇平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得依第十二點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一二五。</p>		

表十三 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 計 畫 條 文	修 正 後 條 文	備 註									
	<p>十三、建築基地於申請建築時應依下列規定退縮建築，</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及10,00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，其退縮建築規定應依下表辦理：</p> <table border="1" data-bbox="703 658 1198 1935"> <thead> <tr> <th data-bbox="703 658 828 741">分 區 使 用</th> <th data-bbox="828 658 1011 741">退 縮 規 定</th> <th data-bbox="1011 658 1198 741">備 註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="703 741 828 1420">住宅區、商業區、旅館區</td> <td data-bbox="828 741 1011 1420">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。</td> <td data-bbox="1011 741 1198 1420">1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="703 1420 828 1935">公共設施用地及公用事業設施</td> <td data-bbox="828 1420 1011 1935">自道路境界線至少退縮五公尺，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。</td> <td data-bbox="1011 1420 1198 1935">退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table>	分 區 使 用	退 縮 規 定	備 註	住宅區、商業區、旅館區	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. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺，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。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。	增訂
分 區 使 用	退 縮 規 定	備 註									
住宅區、商業區、旅館區	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. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮。									
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺，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。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。									

表十三 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 計 畫 條 文	修 正 後 條 文	備 註										
	<p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="705 412 1174 1205"> <thead> <tr> <th data-bbox="705 412 831 495">分區使用</th> <th data-bbox="831 412 1051 495">退 縮 規 定</th> <th data-bbox="1051 412 1174 495">備 註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="705 495 831 875">住宅區、商業區、旅館區</td> <td data-bbox="831 495 1051 875">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（如屬角地，得擇一面臨道路退縮建）。</td> <td data-bbox="1051 495 1174 875">退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="705 875 831 1205">公共設施用地及公用事業設施</td> <td data-bbox="831 875 1051 1205">自道路境界線至少退縮五公尺，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。</td> <td data-bbox="1051 875 1174 1205"></td> </tr> </tbody> </table>	分區使用	退 縮 規 定	備 註	住宅區、商業區、旅館區	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（如屬角地，得擇一面臨道路退縮建）。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺，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。			
分區使用	退 縮 規 定	備 註										
住宅區、商業區、旅館區	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（如屬角地，得擇一面臨道路退縮建）。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。										
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺，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。											
	<p>十四、停車空間設置規定如下：</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及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列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="705 1487 1118 1912"> <thead> <tr> <th data-bbox="705 1487 911 1529">總樓地板面積</th> <th data-bbox="911 1487 1118 1529">停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="705 1529 911 1615">250平方公尺以下</td> <td data-bbox="911 1529 1118 1615">設置一部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="705 1615 911 1742">超過250平方公尺至400平方公尺</td> <td data-bbox="911 1615 1118 1742">設置二部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="705 1742 911 1870">超過400平方公尺至550平方公尺</td> <td data-bbox="911 1742 1118 1870">設置三部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="705 1870 911 1912">以下類推</td> <td data-bbox="911 1870 1118 1912"></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項以外地區則依建築技術規則規定辦理。</p>	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平方公尺至400平方公尺	設置二部	超過400平方公尺至550平方公尺	設置三部	以下類推		增訂
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平方公尺至400平方公尺	設置二部											
超過400平方公尺至550平方公尺	設置三部											
以下類推												

表十三 變更新城(北埔地區)都市計畫(第四次通盤檢討)土地使用分區管制要點對照表

原 計 畫 條 文	修 正 後 條 文	備 註
十三、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、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。	調整條次
十四、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。	十六、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。	調整條次

變更新城(北埔地區)都市 計畫(第四次通盤檢討) 【第一階段】書

隊	長	
複	校	
承	辦	人

擬定機關：新城鄉公所

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

編訂時間：中華民國九十三年九月

修訂時間：中華民國一〇一年七月