


中華民國七十八年五月

A decorative border consisting of a repeating floral motif, likely a stylized flower or leaf, arranged in a rectangular frame around the central title.

新竹市富山社區更新規劃報告書

台灣省政府地政處土地重劃工程規劃總隊 編製

目 錄

壹、依據	1
貳、目標	1
參、實施地區及更新面積	1
肆、辦理單位	2
伍、實施步驟	2
一、調查	2
(一)自然條件	2
1. 氣候	5
2. 地形	5
3. 地質	5
4. 土壤	5
(二)社會條件	6
1. 社區人口	6



(二) 管道設施工程	24
(三) 相關改善工程	24
(四) 多功能活動中心	24
(五) 廣場	24
(六) 農產品集貨場	24
(七) 地籍整理	24
(八) 工程費概估合計	24
四、經費籌措	24
陸、綜合展望及建議	22
柒、附表	

附表一、工程費概估表

附表二、新竹市富山社區更新面積統計表

捌、附圖

一、社區位置圖

二、社區土壤分類圖

三、社區人口密度現況圖

四、社區土地使用編定圖

五、社區道路及水利系統圖

六、社區排水系統圖

七、社區更新規劃圖

壹、依據：

依照省政府地政處七十七年六月十七日七七地二字第一二七〇四號函規定辦理。

貳、目標：

- 一、選擇農村社區聚落道路狹隘，排水不良公共設施不足、生活品質低落之地區，加以規劃，期以每個坵塊面臨道路並藉重劃方式透過地籍整理，以期使界址明顯，坵塊方整適於建宅。
- 二、公共設施完成後，由政府輔導集中興建或低利貸款自建或輔導整建具有當地農村特色之住宅。
- 三、防治公害，美化、綠化社區之環境。
- 四、訂定社區之發展計畫提升居民生活之精神，強化民衆社區意識，達到社區盡善盡美之境界。

參、實施地區及更新面積：新竹市富山社區其更新面積為二·二二二〇公頃。

肆、辦理單位：

- 一、督導單位：台灣省政府地政處
- 二、主辦單位：新竹市政府
- 三、規劃單位：省政府地政處規劃總隊

伍、實施步驟：

一、調查

(一) 自然條件：

本村位於本省新竹市之西方，係虎林里內之一村落，東距新竹市區約三公里，西至南寮二公里、南至香山約二·五公里。對外有延平路及牛鋪北路如附圖一。

1. 氣候：

本區位於台灣北部頭前溪下遊南岸，氣候屬於亞熱帶氣候年年均溫度在攝氏22度，夏季平均最高溫度三一·九度，冬季最低一二·四度，每年二月至四月為

吹西南風，春、秋、冬三季吹東北風，每年九月至翌年四月東北季風特別強，故有新竹風之稱。

(1) 年降雨量：

自民國六十八年至民國七十七年，年平均降雨量為一、七二九·七七公厘，最大為民國七十年的二、四六一·一公厘最小為民國六十九年的一、一三六·一公厘。各年的總降雨量如左表。

年 降 雨 量	年 別
1156.8 mm	68
1136.1	69
2461.1	70
1809.4	71
2220.7	72
1912.7	73
1783.6	74
2105.2	75
1416	76
1296.1	77
平 均	備
1729.77	註

(2) 月降雨量

民國六十八年至民國七十七（民國七十七年十一月、十二月欠詳）月平均降雨量如下表：

比 率 %	平 月 均 降 雨 量	項 目 月
3.42	60.34 mm	1.
9.78	172.44	2.
14.42	254.50	3.
9.63	169.87	4.
19.56	345.14	5.
14.36	253.03	6.
7.72	136.59	7.
9.97	175.88	8.
4.27	75.40	9.
1.60	28.20	10.
3.54	62.47	11.
1.73	30.30	12.
100.00	1764.16	計

(3) 日降雨量：最近十年各年最大降雨量如后：  
 三月至六月為雨季，佔全年降雨量之五七·九五，五月份最多佔全年一九·五八，而一、九、十、十一、十二月降雨量甚微為旱季。

成長率%	人口數	戶數	目項 別年
-	62.	10.	67
0	62.	10.	68
+ 4.80	65.	11.	69
- 6.10	61.	10.	70
- 1.60	60.	10.	71
0	60.	10.	72
0	60.	9.	73
+ 3.30	62	10.	74
- 3.20	60	10.	75
- 1.60	59.	10.	76

本社區係新竹市虎林里三、四、五、六等四個鄰依第三鄰最近人口數量調查結果社區人口增減形態緩和約在百分之三左右且已成負成長之狀況詳如下表：

(二) 社會條件：  
1. 社區人口：

本社區之土壤屬於粉質壤土，詳如附圖二。

4. 土壤：

本區域地質為現代沖積層屬於透水性良好之砂壤土。

3. 地質：

本社區地勢由東南向西北傾斜，海拔高度在一〇・四〇公尺至一四・五〇公尺之間東西寬度一一〇公尺，南北長約二〇〇公尺。平均坡度為五十分之一。

2. 地形：

降雨量	日	月	年
49.10mm	15.	6.	68
89.00	9.	5.	69
104.50	13.	6.	70
202.00	1.	5.	71
139.00	12.	3.	72
136.70	7.	8.	73
134.80	8.	2.	74
149.20	14.	5.	75
90.00	24.	6.	76
54.50	6.	4.	77

(1) 現有人口數：

依民國七十六年戶政統計資料，本社區人口如下表。

百分比 %	人口 數	戶 數	項 目 鄰 別
34.70	59	9.	第三鄰
20.00	34	7.	第四鄰
26.47	45	9.	第五鄰
18.83	32	6.	第六鄰
100	170	31.	合 計

~ 7 ~

(2) 近五年人口流動量：

依據七十六年戶籍資料，本社區在過去五年間人口已有外流現象，七十二年  
至七十六年間即有21人遷出，而遷入人口數為十一人。人口流動尤以年輕人  
為主，且據資料顯示大部份都遷往新竹市從商詳如下表。

百分比 %	遷 入 人 數	百分比 %	遷 出 人 數	項 目 年 齡 組
9.09	1.	14.28	3.	0~9
18.18	2.	28.57	6.	10.~19.
36.36	4.	19.04	4.	20.~29.
18.18	2.	28.57	6.	30.~39.
18.19	2.	9.54	2.	40.~49.
			0	50.~59.
			0	60.~69.
			0	70.~79.
			0	80以上
100		100	21.	計

~ 8 ~

### 3. 年齡的分佈

本社區依據民國七十六年之戶籍資料統計社區年齡分佈如下表：

2. 人口素質：

(1) 教育水準：

本社區的教育程度並不高，其中最高學歷僅讀到五專畢業，且全社區僅有六

備註	密度	建地面積 %	人口數	項目 類別
側社居 區住 北於	105	0.5620	59	第三鄰
	67	0.5100	34	第四鄰
	84	0.5380	45	第五鄰
南社居 側區住 東於	152	0.2100	32	第六鄰
	平均 102	1.8200	170	計

(4) 人口密度：

本社區各鄰居民生活範圍詳如附圖三，依據實地調查，並就其各據有之建地面積人口密度詳如下表。

十歲以上者居多。

本社區因靠近新竹市空軍機場，社區內居住一些退伍軍人故於年齡分佈上以四

百分比 %	人口數	項目 年齡組
11.76	20	0~9.
16.47	28	10.~19.
12.35	21	20.~29.
17.64	30	30.~39.
16.47	28	40.~49.
14.11	24	50.~59.
5.88	10	60.~69.
3.54	6	70.~79
1.78	3	80以上
100	170	計

平均每戶 年所得	所得別
78,400	農業所得
180,000	非農業所得
258,400	計

依據實地訪問社區居民調查資料民國七十六年每戶平均所得如下表：

(三) 經濟條件  
1. 住戶所得：

百分比%	人口數	職業別
28.70	31	農業
23.15	25	工業
48.15	52	商業
100	108	合計

(2) 職業：

本社區因接近新竹市區故大部份人都前往新竹謀生其中以賣水果者居多。

百分比%	人口數	教育程度
24.7	42	不識字
17.65	30	國小
18.82	32	國中
35.29	60	高中
3.54	6	大專以上
100	170	合計

人讀到五專詳如下表：

## 2. 產業結構

本社區依居民調查訪問結果大部份居民從商、以農業生產為副業其間部份從事水泥工雜工及於工廠服務因本社區為新竹市近郊之社區故大部份居民由於地緣關係從事商業活動。

### (四) 現況條件：

#### 1. 土地利用：

##### (1) 生產：

本社區因離新竹市很近故居民大都以商業為主，且因離市區近故附近水源已受到嚴重的污染是故社區內一些零星農牧用地除種植水稻外，別無它作，且生產意願低落另社區東北側有一處畜牧場。

##### (2) 交通：

本社區現有道路系統主要有延平路往東可通往新竹市區各街道，往西可連絡台十五線。詳加附圖五。

##### (3) 水利：

社區南端有湧北湖圳，北端有雷公圳灌溉設施良好，但是本社區排水機能不良，因缺乏排水設施，現行排水採越丘排水，每逢雨季即會造成災害亟待配合社區更新而予以改善。詳如附圖五

##### (4) 土地使用編定：

依據土地使用編定，土地清冊資料社區更新區內甲種建築用地○·○四五六公頃，乙種建築用地一·四六○○公頃，交通用地○·四五一八公頃，水利用地○·○○一六公頃，農牧用地○·一五六七公頃詳如附圖四。

## 2. 生活圈範圍：

本社區對外交通便捷，鄰近新竹市中心約三公里故社區居民生活必須品及國民教育均以新竹市為中心。

## (五) 居民的意見

### (1) 提高生活素質的解決方法：

改善社區道路，排水系統，且居民建議能納入新竹都會區加以規劃。

### (2) 居民的就業須求：

百分比	調查次數	事項
6.67	2	增加飲用水源
83.33	25	便利交通
3.33	1	美化環境、綠
6.67	2	種稻
		住宅改善
100	30	排水改善
		計

(3) 對本實施地區土地利用的意見：

百分比	調查次數	事項
16.66	15	增加飲用水源
20.00	18	便利交通
7.80	7	美化環境、綠
1.10	1	種稻
15.56	14	住宅改善
38.88	35	排水改善
100	90	計

百分比	調查次數	項目
53.33	32	多功能活動中心
1.67	1	農業集貨場
1.67	1	市場
1.67	1	宗廟祠宇
28.33	17	廣場
13.33	8	廢棄物處理場
100	60	計

綜合觀之本社區居民的意願可歸納如下：

1. 改善社區道路排水系統。
2. 增加各種公共設施，美化及綠化環境。

(六) 問題探討

1. 交通問題：

本社區主要聯外道路為虎林街現有路寬約五公尺，交通量大，無法滿足居民

說明：虎林街與延交叉處約三百公尺長屬重劃區外，希望市政府能配合施工，以免造成交通瓶頸不暢。

## 2. 水利問題：

本社區缺乏排水設施，亦無排水系統之規劃，故每逢毫雨即為水患。

說明：本次規劃因礙於工程費負擔故將社區內之排水入雷公圳，然本社區居民希望順虎林街規劃下水道一條將社區內之水由下水道排入港南排水溝全長約一公里。村民希望於經費允許下能列入設計。

## 3. 住的問題：

社區內之房屋品質低落影響觀瞻甚鉅。

說明：社區既有房舍老舊不堪多屬土造且年代久遠失修，居民極需整建，然因土地糾紛問題不能解決。因社區內土地多屬共有持分，因此居民都期望藉本次社區更新計劃能將此問題解決。

## (七) 調查資料分析：

本社區為新竹市大鵬社區附近之一農村社區，為開發社區土地資源利用設置多功

能活動中心、廣場及改善社區內道路系統、排水問題、並美化、綠化社區環境。以提昇居民生活品質，又本社區內土地因屬共有持分，很難整建房屋，是故一些住戶紛紛往外遷，近幾年人口已成負成長，能藉本計畫將地籍問題解決。因本社區離新竹都會區極近，只要能將土地問題解決人口自可回流。

## 二、規劃：

### (一) 規劃原則：

規劃前先實地堪查徹底了解情況，並多聽取地方各級層人士之意見訪問居民之意願綜合分析詳加研究並參照有關規定定期能達到作業要點四大目標之要求原則下進行規劃。

(二) 規劃範圍及面積：鄉村區面積為一·九八二九公頃，規劃面積為二·二二二〇公頃。

### (三) 道路計畫：

1. 道路起迄點寬度、長度、面積如下表：

編號	No. 1	No. 2	No. 3	No. 4	No. 5	No. 6
起迄點	由南邊計畫範圍至No. 6止	由No. 4起至No. 6止	"	由No. 4起至No. 3止	"	由No. 1起至No. 3止 緣北邊計畫範圍線
寬度	八公尺	六公尺	六公尺	六公尺	五公尺	六公尺
長度 M	二〇七·一九	一八九·〇〇	一七二·〇〇	一一二·〇〇	一〇〇·二三	一〇二·〇〇
面積 M <sup>2</sup>	一六五七·五一	一一三四·〇〇	一〇三二·〇〇	六七二·〇〇	五〇一·一五	六二二·〇〇
備註						

2. 本社區道路計畫共計：
- (1) 路寬八公尺一條，全長二〇七公尺
  - (2) 路寬六公尺一條，全長五七六公尺

(3) 路寬三公尺一條，全長一〇〇公尺

(4) 道路面積共計〇·五六一六公頃

(四) 給排水系統：

1. 本社區無排水設施，故社區更新後計畫由道路兩側設U型溝收集排入雷公圳。
  2. 社區東南側有湧北湖圳流入社區，計畫由No. 5路段做給水箱涵接往區外。
- (五) 其他各公共設施：

本社區已有自來水及電力設施為提高生活素質及居住環境，依據調查及居民意願應予配合之各種公共設施如下：

1. 多功能活動中心：

(1) 計畫地點：設置於社區中央No. 1道路與No. 5路相交處與廣場併列一處。

(2) 面積：五〇〇平方公尺約一五〇坪

2. 配水設施：建請市府委託自來水公司設計，以配合道路工程施工，改善管線，加強水壓。

3. 電力設施：建請市府委託電力公司設計配合道路工程施工，改善本社區之電力系統。

#### 4. 廣場：

(1) 計畫地點：設置於社區中央No. 2 道路旁與活動中心併列在一起。

(2) 面積：五〇〇平方公尺約一五〇坪。

#### (六) 示範農宅：

依據村民意願調查，本社區農宅都以坐西向東為主，而農民改建的意願有百分之六十。

#### (七) 美化及綠化環境：

配合公共設施地點及道路兩側，予以配置美化、綠化設施，藉以改善社區居民之環境。

#### (八) 本社區更新土地百分比如下表：

百分比%	面積公頃	項目
70.23	1.5604	農宅建地
25.27	0.5616	計畫道路
4.50	0.1000	其他公共設施
100	2.2220	計

#### 陸、綜合展望與建議：

##### (一) 展望：

本社區更新係政府為照顧農民居住生活之一大德政與青年返鄉意願有莫大的鼓舞，確信未來計畫完成後必能使社區有嶄新的一面。

##### (二) 建議：

1. 各項公共設施開闢，其用地之取得及房屋拆遷於施工前應取得協調以利工程進

行。

2. 虎林街前段道路狹小，因屬區外，建請市政府能配合施工拓寬以利疏暢交通。

3. 如村民建議能從虎林街往南須着延平路往西規劃一條下水道，使社區更新範圍內放流水能利用下水道排入港南大排水，以解決排水問題，全長約一公里左右。

4. 本社區內大部份地主都已遷出，現在社區內之居民都只有使用權而無土地所有權，故爾後在更新意願上定會造成問題，建請市政府儘早能加強宣導疏通。

(三) 工程費概估：

如附表一

四、經費籌措：

(一) 經費來源：七十七年度富山社區更新計畫經費計一、二四八、一〇〇、〇〇〇元如附表一所示。依基層建設計畫第一期三年計畫，中央政府補助原則規定，由中央與省府各負擔二分之一。

(二) 負擔：本計畫實施地區內供公共使用之公共設施所需土地除由區內原公有公共設施用地及未登記土地抵充外，其不足土地、拆遷補償費及其貸款利息由該區土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，前項拆遷補償費及其貸款利息以重劃區內未建築土地折價抵付或以現金繳納。

附表一

七十七年度辦理新竹市富山社區更新工程費概算表

類別	經費		項	目	金額	說	明
	類	別					
道路及側溝工程	一三、一二〇、〇〇〇元		道路及側溝工程		一三、一二〇、〇〇〇元	含路燈、柏油路面、交通號誌	
管道設施工程	三、六四〇、〇〇〇元		管道設施工程		三、六四〇、〇〇〇元	含電力、電訊、自來水管線	
相關改善工程	二、〇〇〇、〇〇〇元		相關改善工程		二、〇〇〇、〇〇〇元		
多功能活動中心	四、〇〇〇、〇〇〇元		多功能活動中心		四、〇〇〇、〇〇〇元	一五〇坪	
廣場	五〇〇、〇〇〇元		廣場		五〇〇、〇〇〇元	一五〇坪	
美化綠化工程	一、〇〇〇、〇〇〇元		美化綠化工程		一、〇〇〇、〇〇〇元		
地籍整理	五五〇、〇〇〇元		地籍整理		五五〇、〇〇〇元		
合計	二四、八一〇、〇〇〇元		合計		二四、八一〇、〇〇〇元		

註：本表係依據富山地區更新規劃面積二·二二二〇公頃計算

附表二：新竹市富山社區更新面積統計表

一、規劃基準（規劃前）		二、公共設施用地			三、規劃後所須增加之土地面積		
項 目	面積M <sup>2</sup>	項 目	規劃前面積	規劃後面積	增減面積	項 目	面 積
甲種建築用地	456	1.未登錄土地	176 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	- 176 m <sup>2</sup>	1.公共設施增加面積	+ 1843
乙種建築用地	14600	2.道路用地 (公有)	1185	5616	+4431	2.增 配 面 積	
		道路用地 (私有)	3396	0	-3396		
		3.水利用地	16	0	- 16	3.預 留 面 積	+ 1100
		4.廟 宇				4.以天然界規劃增減 面積	- 552
		5.活動中心	0	500	+ 500		
		6.廣 場	0	500	+ 500		
		7.集貨場					
合 計	15056		4773	6616	+1843		2391

附註一：1. 規劃前總面積：15056 + 4773 = 19829

2. 規劃後總面積：19829 + 2391 = 22220

附註二：1. 增加百分比 =  $\frac{\text{增加土地面積}}{\text{規劃前之總面積}} = \frac{2391}{19829} = 12.06\%$

2. 規劃後公共設施百分比 =  $\frac{\text{規劃後公共設施總面積}}{\text{規劃後之總面積}} = \frac{6616}{22220} = 29.77\%$

3. 公共設施負擔百分比：

$\frac{\text{規劃後公共設施總面積} - \text{規劃前(公有)公共設施面積}}{\text{規劃後之總面積} - \text{規劃前(公有)公共設施面積}} = \frac{6616 - 1377}{22220 - 1377} = 25.55\%$