

新竹市南勢農村社區土地重劃變更開發計畫書

壹、變更緣起

「新竹市北區南勢農村社區土地重劃開發計畫」係為新竹市政府因應農村社區整體發展，促進農村社區土地合理利用、加速社區建設，改善農村社區生活環境品質，而配合土地重劃政策所辦理之農村社區土地重劃開發案。新竹市北區南勢里位於北區行政區域之南部，東至崙子段二二一三、二二一四、二二一五、二二七七、二二八九、二二八四、二二八三地號東側為界。西至崙子段二二一三之一地號西側及容雅溪（不含容雅溪）為界。南至容雅溪（不含容雅溪）為界。北至延平路一段三一七巷南側（不含延平路一段三一七巷）、崙子段二二一三之一、二二八二、二二八三地號北側為界；面積約 7.2760 公頃。（詳圖 1 地理位置圖）。

本案開發計畫業經新竹市政府 94 年 4 月 8 日府工建字第 0940002627 號函同意開發許可（詳附錄 I），並於 97 年間為因應社區多元化發展及實際使用需求，申請將乙種建築用地之使用項目由僅限住宅使用，變更為依「非都市土地使用管制規則」乙種建築用地容許項目使用，並經新竹市政府 97 年 7 月 3 日府工建字第 0970067003 號函同意變更（詳附錄 I）。

現本案已完成相關公共工程、用地變更編定及土地分配等重劃作業，並陸續建築開發中。惟區內部分土地係因依原位置分配，其配回土地單元較小或重劃後為兩面臨路，若依本計畫原街廓退縮規定，將導致退縮後之土地面積過小而無法建築，嚴重影響既有社區居民之權益，故本次擬變更相關之街廓退縮規定，以求確保建築使用之可行性。

由於變更開發計畫之相關街廓退縮規定，未涉及原核准之開發計畫土地涵蓋範圍、全區土地使用強度及主要公共設施或公用設備之變更，故依「非都市土地使用管制規則」第 22 條規定，擬具本變更內容對照表送主管機關備查。

貳、原開發計畫說明

本社區乃依相關農村社區土地重劃及審議規範等規定進行規劃，為提高本社區居民生活素質及改善居住環境，除了社區及道路之規劃外，並依實際活動、居民休閒、維護自然生態等需求，規劃廣場、活動中心、多功能廣場地等公共設施（詳表 1 原核准土地使用計畫表及圖 2 原核准土地使用計畫圖）。

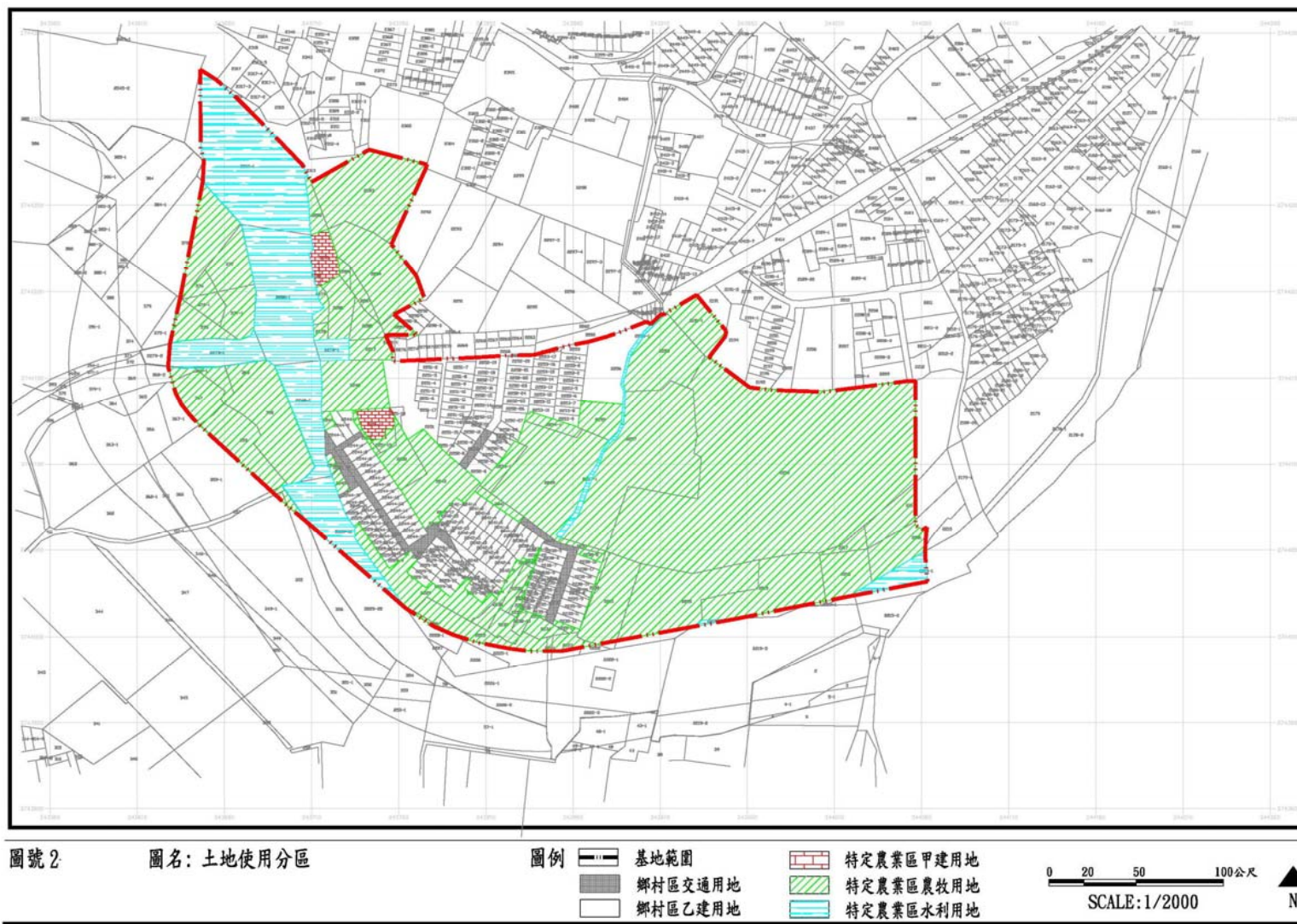
表 1 原核准土地使用計畫表

土地使用分區	土地			計畫值	
	使用編定	使用項目		面積 (m ²)	百分比 (%)
		變更前	變更後		
鄉村區	乙種建築用地	住宅用地	註一	48,829.10	67.11
	小計			48,829.10	67.11
	特定目的事業用地	多功能廣場	多功能廣場	1,766.06	2.43
		活動中心	活動中心	1,509.73	2.07
		廣場	廣場	1,101.17	1.51
	小計			4,376.96	6.02
	交通用地	道路	道路	18,468.25	25.38
		停車場	停車場	1,085.77	1.49
	小計			19,554.02	26.87
	總計			72,760.08	100.00

註一：容許使用項目依「非都市土地使用管制規則」乙種建築用地規定辦理。

註二：表中所列面積以重劃實際測量之面積為準。

圖 2 原核准土地使用計畫圖



參、本次變更內容說明

本次變更均維持上述原土地使用計畫內容及土地使用強度，僅就街廓退縮部分提出變更申請，以下針對本次申請變更開發許可之原因及變更內容進行詳細說明：

一、申請變更理由

一般社區開發案，可由開發單位針對全街廓進行整體建築配置或單元分配，其規劃彈性較大；然本社區係屬土地重劃之開發方式，重劃後土地扣除應負擔比例後，原則需依「原有位置」配回土地所有權人，再依現況使用(既有建物者)或自行開發建築，因此，區內部分土地將因配回面積較小或依原有建築物原位置分配，而造成其土地單元相對較小，另部分土地亦可能重劃後為兩面臨路，若依本計畫原定之街廓退縮規定，將導致退縮後之土地面積過小而無法建築，嚴重影響既有社區居民之權益，故擬變更原計畫之街廓退縮內容，俾使每一土地單元均得以建築使用，以達透過農村社區土地重劃手段，改善社區居民生活空間之目的。

二、申請變更內容

由於本案已依原開發計畫內容完成公共工程及用地變更編定，故本次申請變更仍維持原核定之土地使用計畫內容及土地使用強度，僅調整原計畫之『街廓退縮』規定，說明如下：

變更前

1. 鄰接 6 公尺以下道路寬度，應自道路中心線退讓 3 公尺以上建築。
2. 鄰接 8 公尺以上道路，則自道路境界線退縮 3 公尺建築並留設無遮簷人行空間。

變更後

1. 面臨寬度未滿 6 公尺道路之建築基地，應自道路中心線退讓 3 公尺以上建築。
2. 面臨寬度 8 公尺以上道路之建築基地退縮留設無遮簷人行步道 3 公尺；退縮後致無法單獨建築者，免退縮。
3. 雙面臨路之基地，雙面退縮後致無法單獨建築者，得擇一面退縮；

擇一面仍無法單獨退縮者，免退縮。

街廓退縮部分之變更前、後內容對照表詳如表 2。本次變更後之街廓退縮示意圖詳圖 3。

肆、變更內容檢討說明

由於本案已依原開發計畫完成用地變更編定程序，全案之住宅區面積、建蔽率、容積率及總樓地板面積，均維持不變。此外，公共設施亦已依原開發計畫開發完成，亦不受本次變更之影響。而本次變更街廓退縮規定，僅為確保後續建築使用之可行性，以符合社區住戶之居住需求，以助於推動本案之持續發展。

表 2 變更前、後內容對照表

項目	變更前	變更後	變更說明
街廓退縮規定	<ol style="list-style-type: none"> 1. 鄰接 6 公尺以下道路寬度，應自道路中心線退讓 3 公尺以上建築。 2. 鄰接 8 公尺以上道路，則自道路境界線退縮 3 公尺建築並留設無遮簷人行空間。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 面臨寬度未滿 6 公尺道路之建築基地，應自道路中心線退讓 3 公尺以上建築。 2. 面臨寬度 8 公尺以上道路之建築基地退縮留設無遮簷人行步道 3 公尺；退縮後致無法單獨建築者，免退縮。 3. 雙面臨路之基地，雙面退縮後致無法單獨建築者，得擇一面退縮；擇一面仍無法單獨退縮者，免退縮。 	<p>因應本案屬土地重劃之開發方式，重劃後土地原則依「原有位置」配回土地所有權人，造成區內部分土地單元相對較小，另部分重劃後土地為兩面臨路，若依本計畫原定之街廓退縮規定，將導致退縮後之土地面積過小而無法建築，故調整原計畫之退縮建築規定，以使每一土地單元均可建築使用，而確保區內居民之權益。</p>

新竹市北區南勢農村社區土地重劃區



貳之三 實質發展計畫

一、土地使用計畫

社區土地使用以保留原有農村聚落之特色與風貌為原則，並考量未來發展方向，同時亦能符合本規範之相關規定，社區經重劃後土地使用可分為建築用地；道路用地及其他公共設施用地，社區重劃後，建築用地占 67.11%；道路用地佔 25.38%；公共設施用地佔 7.51%，詳如下表所示：

表 2-3-1 南勢社區重劃土地使用統計表

項 目	建築用地	計畫道路	其他公共設施	小計
面積(公頃)	4.8829	1.8468	0.5463	7.2760
百分比	67.11%	25.38%	7.51%	100%

(一)規劃原則

本規劃作業之規劃設計理念以生態、生活、生產為主軸，藉由與居民日常生活息息相關的環境保存，使民眾、政府共同體會自然環境對人類生存的重要性，並且建立符合生態原則的價值觀、生活方式以及消費習性。

1. 尊重自然生態之規劃理念，兼顧生產生態環境及休閒生活的規劃及設計。
2. 結合生活、生產、生態之機能提供一個舒適、自然、安全之生活環境。
3. 結合環境特性，引入資源適宜性活動並擬定合理的土地使用計畫。
4. 配合擴大新竹市都市計畫(新竹機場附近地區)，擬定合宜的土地使用計畫。

(二)配置構想

為求增加本重劃之實質可行與未來使用之永續經營，本團隊係依據上述規劃目標提擬以下土地使用配置構想。

1. 配合主要交通動線及基地土地之利用模式配置主要公共設施。
2. 依據現有地形、地勢，規劃必要性之公用設備用地。
3. 公共空間均能保留其獨立性及共同性，以提供居民必要服務功能，並配合地方產業轉型帶動地方發展。
 - (1)住宅區：規劃鄉村區乙種建築用地作為未來南勢農村社區。
 - (2)停車場：本計畫規劃停車場一處，設置於原聚落中心，以提供社區住戶之停車空間。
 - (3)廣場：規劃於基地之中央位置一處，並位於活動中心旁，期能發揮最大功能。廣場規劃之用途可供籃球、排球、網球等活動及居民婚喪、喜慶與戶外集會之用，亦可成為米粉曝曬及活動中心臨時停車等使

用。

(4)活動中心：規劃於基地之中央位置一處，並位於廣場旁，期能發揮最大功能。活動中心規劃之用途主要作為社區活動及室內集會、文化及產業活動等使用。

(5)多功能廣場：於基地北側設置一多功能廣場，供民眾休閒使用。

(6)道路：連接社區外為交通，並與區內各公共設施結合，以便利居民生活作息之用。區內之主要動線系統於基地南側劃設八米之計畫道路，可與區外客雅溪之防汛道路作連接，並接至經國路，或由基地北側銜接延平路，或由基地東側接至台一線替代道路。次要路徑視實際需要分別規劃為 6m 及 8m 道路，其配合目前聚落建築情形規劃 2-4m 及 4-5m 之步道系統。

2.基地內所有開放空間之綠化系統均應視其空間大小、機能定位、建築量體情形選擇適當之植栽並配合人為造景予以美化。

(1)在進入本規劃區之出入口處，應加強美化工作，並塑造一具地區風格之地標或意象。

(2)針對重點活動據點或公共設施部分，如多功能廣場、停車場、活動中心、廣場等，應加強景觀綠美化工作。

(3)進行全區全面性綠美化工作，包括道路、巷道、住宅等，以塑造大環境之優美景觀，並加強區內各道路兩側之綠美化工作。

表 2-3-2 規劃構想說明表

土地使用分區	土地		規範規定		計畫值	
	使用編定	使用項目	面積 (m ²)	百分比 (%)	面積 (m ²)	百分比 (%)
鄉村區	乙種建築用地	住宅用地	-	-	48,829.10	67.11%
	小計		-	-	48,829.10	67.11%
	特定目的事業用地	多功能廣場	-		1,766.06	2.43%
		活動中心	-		1,509.73	2.07%
		廣場	-		1,101.17	1.51%
	小計		-	-	4,376.96	6.02%
	交通用地	道路			18,468.25	25.38%
		停車場	-		1,085.77	1.49%
	小計		-	-	19,554.02	26.87%
	總計		-	-	72,760.08	100.00%

(三)各類主要土地使用強度

本計畫區之土地使用強度可由各類用地面積及百分比之計算值來得知，詳見表 2-3-3：

表 2-3-3 土地使用強度表

土地使用分區	街廓標號	土地		面積 (m ²)	百分比 (%)	建築面積 (m ²)	樓地板面積 (m ²)	最高容積率 (%)	最高建蔽率 (%)	
		使用編定	使用項目							
鄉村區	1	乙建	住宅	3,482.46	4.79%	2,089.48	8,357.90	180%	60%	
	2	乙建	住宅	3,412.31	4.69%	2,047.39	8,189.54	180%	60%	
	3	乙建	住宅	2,572.97	3.54%	1,543.78	6,175.13	180%	60%	
	4	乙建	住宅	2,604.78	3.58%	1,562.87	6,251.47	180%	60%	
	5	乙建	住宅	3,277.75	4.50%	1,966.65	7,866.60	180%	60%	
	6	乙建	住宅	1,974.40	2.71%	1,184.64	4,738.56	180%	60%	
	7	乙建	住宅	984.33	1.35%	590.60	2,362.39	180%	60%	
	8	乙建	住宅	1,578.17	2.17%	946.90	3,787.61	180%	60%	
	9	乙建	住宅	987.09	1.36%	592.25	2,369.02	180%	60%	
	10	乙建	住宅	486.55	0.67%	291.93	1,167.72	180%	60%	
	11	乙建	住宅	3,123.00	4.29%	1,873.80	7,495.20	180%	60%	
	12	乙建	住宅	4,708.91	6.47%	2,825.35	11,301.38	180%	60%	
	13	乙建	住宅	2,893.12	3.98%	1,735.87	6,943.49	180%	60%	
	14	乙建	住宅	3,310.89	4.55%	1,986.53	7,946.14	180%	60%	
	15	乙建	住宅	4,252.87	5.85%	2,551.72	10,206.89	180%	60%	
	16	乙建	住宅	3,239.63	4.45%	1,943.78	7,775.11	180%	60%	
	17	乙建	住宅	4,128.67	5.67%	2,477.20	9,908.81	180%	60%	
	18	乙建	住宅	1,811.20	2.49%	1,086.72	4,346.88	180%	60%	
	小計				48,829.10	67.11%	29,297.46	117,189.84		
	特定目的事業用地		多功能活動廣場		1,766.06	2.43%	1,059.64	2,825.70	160%	60%
			活動中心		1,509.73	2.07%	905.84	2,415.57	160%	60%
			廣場		1,101.17	1.51%	660.70	1,761.87	160%	60%
	小計				4,376.96	6.02%	2,626.18	7,003.14		
	交通用地		停車場		1,085.77	1.49%			120%	40%
			道路		18,468.25	25.38%				
	小計				19,554.02	26.87%				
總計				72,760.08	100.00%					

(四)用地變更計畫

1.法令依據

本計畫區之用地變更計畫，乃依據「非都市土地使用管制規則」之有關規定辦理。

2.變更內容

本計畫預定將變更為鄉村區乙種建築用地、特定目的事業用地、交通用地等土地使用編定，詳見表 2-3-4。其擬變更編訂之面積、及佔社區總面積之百分比，詳見表 2-3-5。

表 2-3-4 變更編定原則表

計畫用地	擬變更用地種類
建築用地	鄉村區乙種建築用地
活動中心、多功能廣場、廣場	鄉村區特定目的事業用地
道路用地、停車場	鄉村區交通用地

表 2-3-5 用地變更編定計畫表

土地使用分區	土地使用編定	變更前面積 (公頃)	變更前 百分比 (%)	變更後面積 (公頃)	變更後 百分比 (%)
特定農業區	農牧用地	4.8317	66.41	-	-
	水利用地	1.0769	14.80	-	-
	甲種建築用地	0.0719	0.99	-	-
鄉村區	乙種建築用地	1.1746	16.14	4.8829	67.11
	交通用地	0.1208	1.66	1.9554	26.87
	特定目的事業用地	-	-	0.4377	6.02
合計		7.2760	100.00	7.2760	100.00

(五) 社區未來引進人數

為符合本基地整體人口成長之最小經濟規模，並維持本開發基地未來之整體生活品質，本計畫採用非都市土地開發審議作業規範，擴大面積之居住淨密度每公頃 150 人，為本計畫未來人口成長估算與成長上限值，依此估算計畫區內公共設施用地面積以滿足未來生活之需求。

開發社區內現有住戶 212 戶，總人口數 869 人。以上述相關規定推算之本重劃區內乙種建築用地街廓，面積共 4.8829 公頃，依上述標準估算未來計畫區引進人口可達 538 人。

$$4.8829(\text{重劃後乙種建築面積}) - 1.2963(\text{基地內原甲種及乙種建築面積}) \\ = 3.5866(\text{公頃})$$

$$3.5866(\text{擴大面積}) * 150(\text{居住淨密度每公頃}) = 538$$

$$869(\text{現居住人口數}) + 538(\text{預估增加人口數})$$

$$= 1407 \text{ 人}(\text{開發後之總人口})$$

(六) 新竹市北區南勢農村社區土地使用管制及建築管理計畫

新竹市北區南勢農村社區(以下簡稱本社區)居民均集中聚居，現況本社區內除延續原有聚落型態少有變動，為促進住宅及環境更新，期以農村社區土地重劃方式進行住宅改建之機會，促成整體環境的提昇之目的；基係於上述目的配合本社區之規劃，在本社區所屬「擴大新竹市都市計畫(新竹機場附近地區)」尚未發佈實施前，本社區之土地使用管制與建築管理計畫分述如下，據以執行土地使用管制及建築管理計畫，俟至「擴大新竹市都市計畫(新竹機場附近地區)」發佈實施後，即應回歸上開都市計畫之管制規定。

1. 各用地土地使用強度如下，且建物限制高度為 30 公尺：

各種用地土地使用強度表

項 目		最高建蔽率 (%)	最高容積率 (%)
乙種建築用地		60	180
交通用地	停車場	40	120
特定目的事業用地	廣場	60	160
	多功能廣場	60	160
	活動中心	60	160

2.街廓退縮

- (1)鄰接 6 公尺以下道路寬度，應自道路中心線退讓 3 公尺以上建築。
- (2)鄰接 8 公尺以上道路，則自道路境界線退縮 3 公尺建築並留設無遮掩人行空間。

3.建築基地內之法定空地

空地應栽植花、草、樹木予以綠化，其綠化面積達法定空地面積之二分之一以上。

4.住宅建築造型及建築物基本色彩

- (1)住宅建築造型應能表達出住宅機能形式，有柔和、溫暖、輕鬆、親切的意象。
- (2)建築物基本色彩方面：住宅建築物建材之選用應以暖色系為主，期使人產生親切與舒暢感覺為原則；主要色彩應避免使用高彩度之原色。

5.建築物附設汽車停車空間設置

類別	建築物用途	附設車位標準
小 汽 車	住宅	每一戶或一五 平方公尺至少附設一部
	公務機關	每一五 平方公尺至少附設一部
	餐飲、服務業	每一 平方公尺至少附設一部
	其他	依實際需要附設之
機 車	住宅	每二戶或三 平方公尺至少附設一部
	餐飲、服務業	每四 平方公尺至少附設一部
	公務機構	每三 平方公尺至少附設一部
	其他	依實際需要附設之

6.特定目的事業用地

- (一)公共開放空間之綠化面積應達法定空地面積之二分之一以上，並於請領建造執照時一併核定之。
- (二)活動中心規劃作為社區活動、室內集會及產業活動使用。
- (三)廣場規劃作為運動設施及戶外集會使用。
- (四)多功能廣場規劃作為文化活動、休閒活動設施、水保設施及污水處理設施使用。

7.地下室開挖

應以建築物地面層投影面積為開挖之基本範圍，面積計算應以建築物外牆中心線核計。

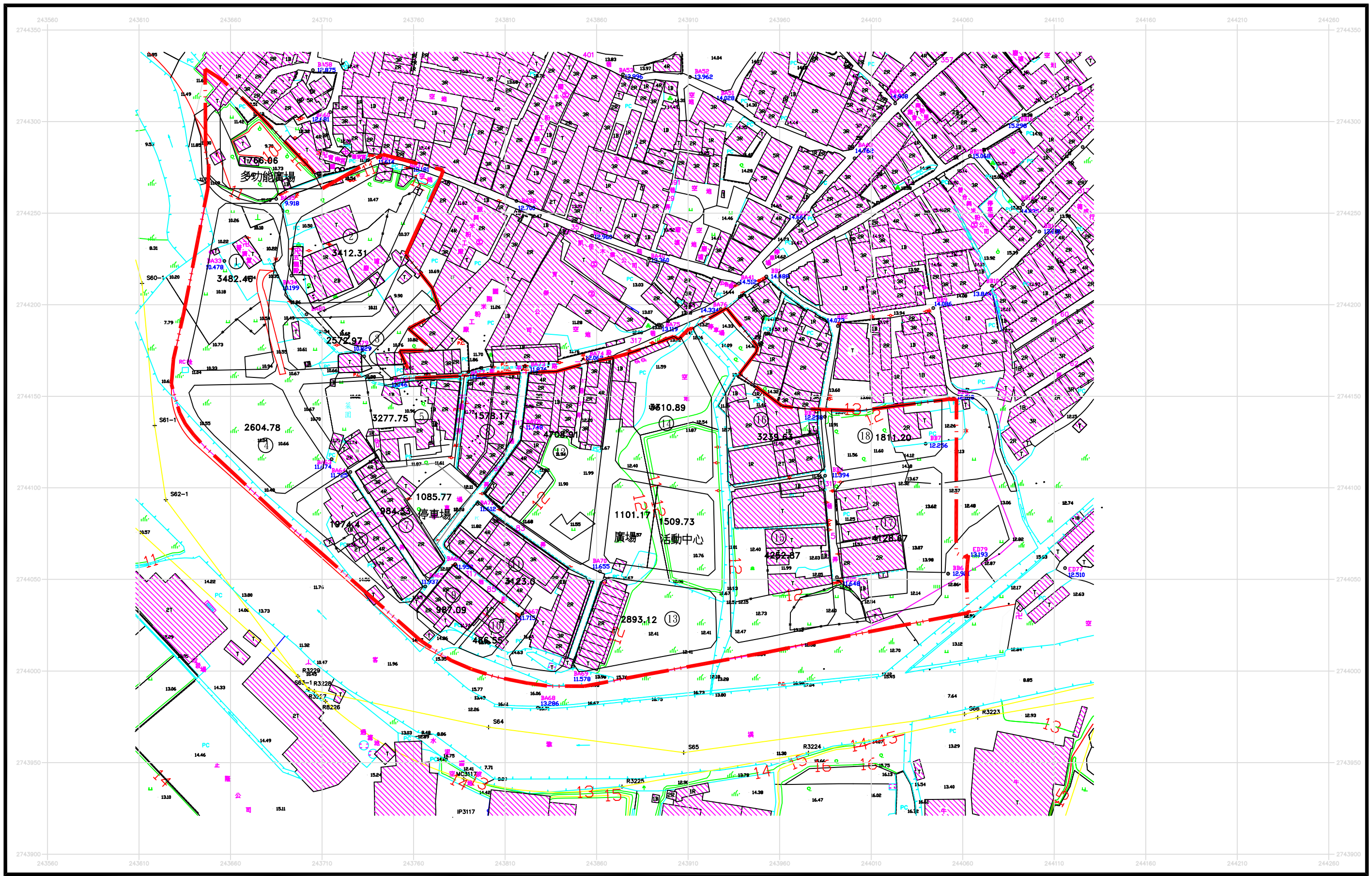
地下室最大開挖範圍為該基地建蔽率加上百分之十。

8.廣告物、廣告旗幟及招牌


- (1)正面型廣告招牌高度不得超過自基地地面量起 5 公尺或 2 層樓之窗台，離地淨高不得低於 3 公尺且不得設置霓虹與閃光裝置。
- (2)通廊及騎樓內不得設置懸吊式標示物。
- (3)臨路面側懸型廣告招牌不得突出於建築線，突出於牆面部分不得超過 0.8 公尺，其高度不得超過基地地面以上 7.5 公尺及 2 層樓，招牌下端離地淨高不得低於 3 公尺。

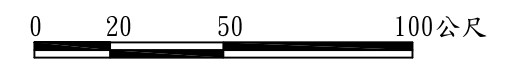
9.停車場之建築物及土地使用

- (1)作為平面停車場時，建蔽率不得大於百分之五。
- (2)其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，並予美化綠化。



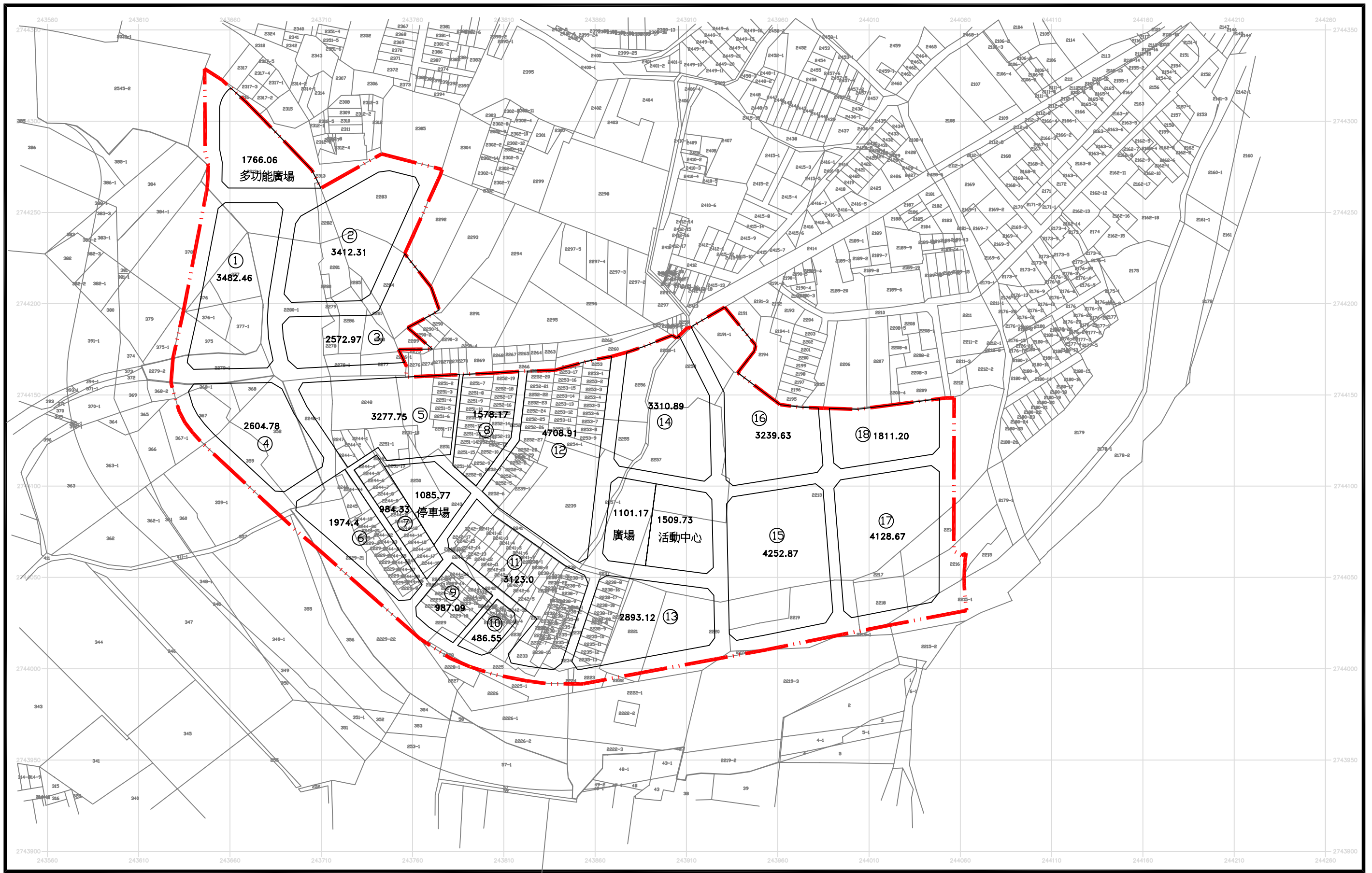
圖號2-3-1 圖名: 土地使用計畫圖(一)

圖例  基地範圍



SCALE: 1/2000





圖號2-3-2

圖名：土地使用計畫圖(二)

圖例  基地範圍

0 20 50 100公尺

SCALE: 1/2000





2002.7.22.12.26



2002.7.22.12.16

遊憩設施及石雕藝術

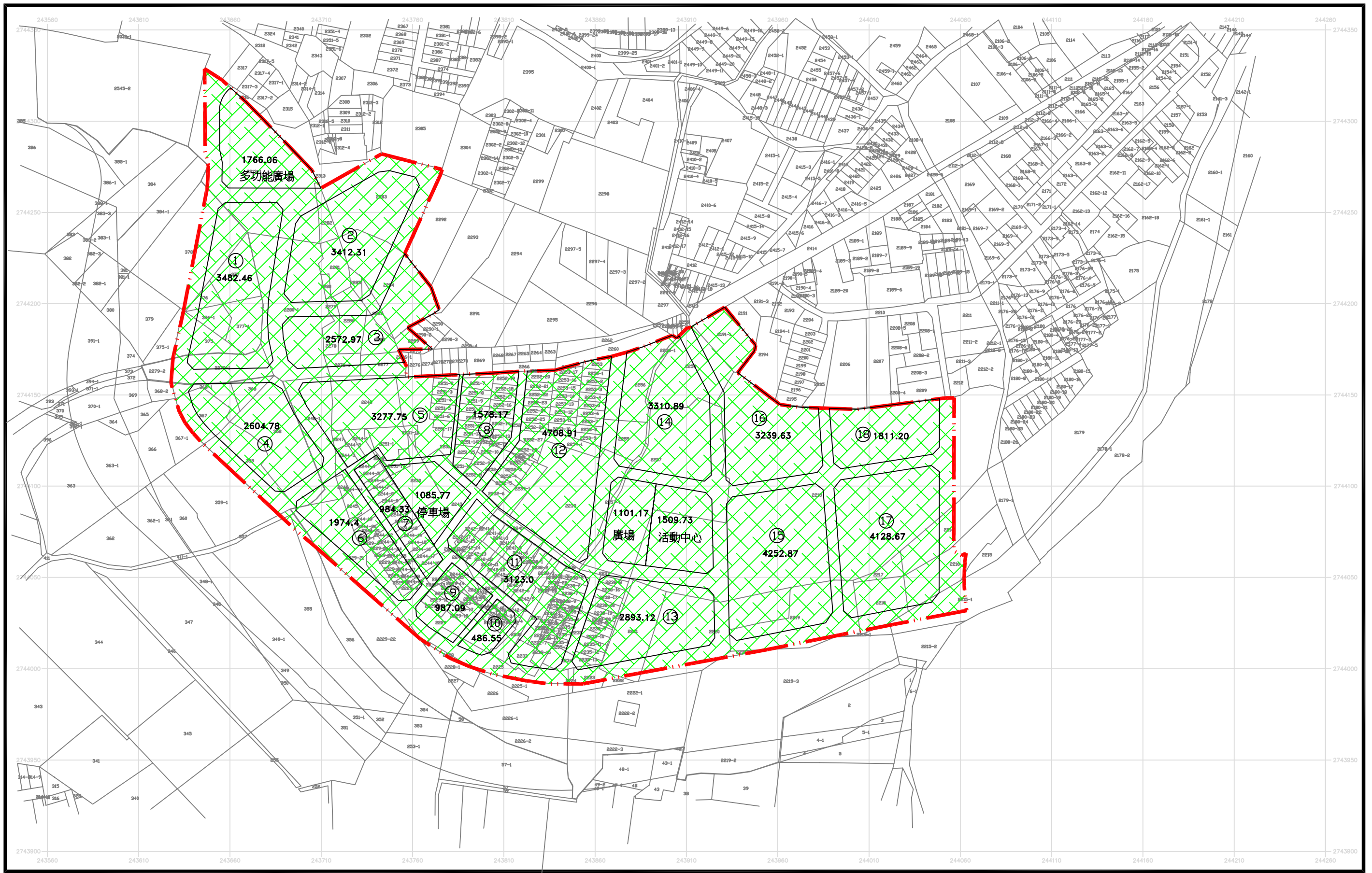


生態工法停車場示意圖





SCALE : 1/2000

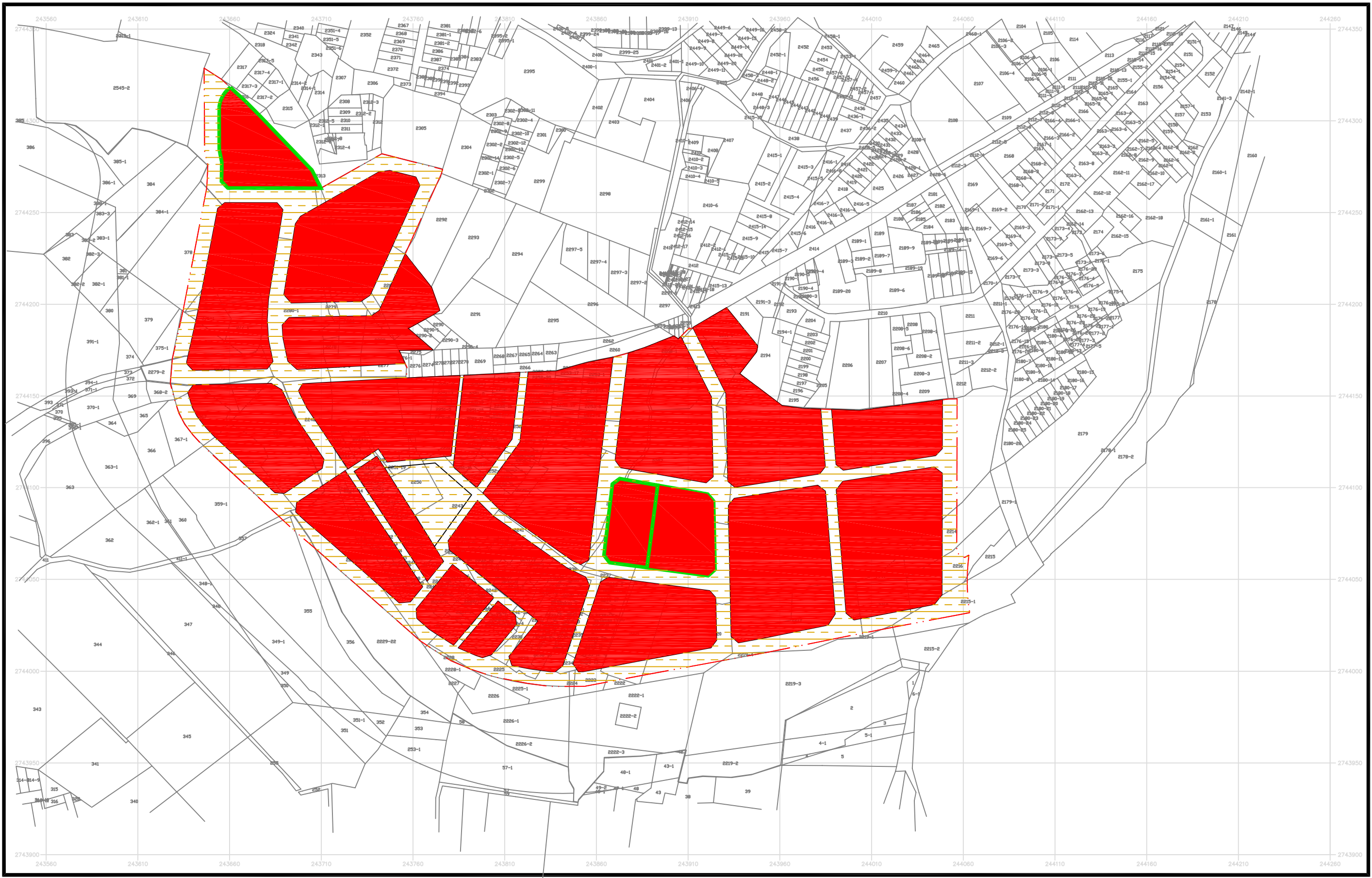
圖2-3-3 全區配置示意圖



圖號 2-3-4 圖名: 套繪地籍之分區變更計畫圖

圖例  基地範圍
 鄉村區

0 20 50 100公尺
 SCALE: 1/2000  N



圖號 2-3-5

圖名: 套繪地籍之用地變更編定計畫圖

圖例

— — — 基地範圍

■ 乙種建築用地

▨ 交通用地

■ 特定目的事業用地

0 20 50 100公尺

SCALE: 1/2000

