

(二) 土地使用計畫

由上述之規劃限制及原則，本重劃區設置住宅用地 19818.59 平方公尺 (71.00%)、公共設施 8093.71 平方公尺 (29.00%)，配置說明如表 II-3-2、圖 II-3-1 土地使用計畫圖。

表 II-3-2 土地使用計畫面積一覽表

| 土地使用編定   | 土地使用類別    | 計算值 (m <sup>2</sup> ) | 百分比 (%)      |
|----------|-----------|-----------------------|--------------|
| 乙種建築用地   | 住宅用地      | 19818.59              | 71.00        |
| 交通用地     | 道路用地      | 6474.51               | 23.20        |
|          | 停車用地      | 509.59                | 1.83         |
|          | 小計        | <b>6984.10</b>        | <b>25.03</b> |
| 遊憩用地     | 社區公園      | 634.79                | 2.27         |
| 特定目的事業用地 | 學校用地      | 58.73                 | 0.21         |
|          | 污水處理廠 (一) | 140.73                | 0.50         |
|          | 污水處理廠 (二) | 275.36                | 0.99         |
|          | 小計        | <b>474.82</b>         | <b>1.70</b>  |
| 合計       |           | 27912.30              | 100.00       |

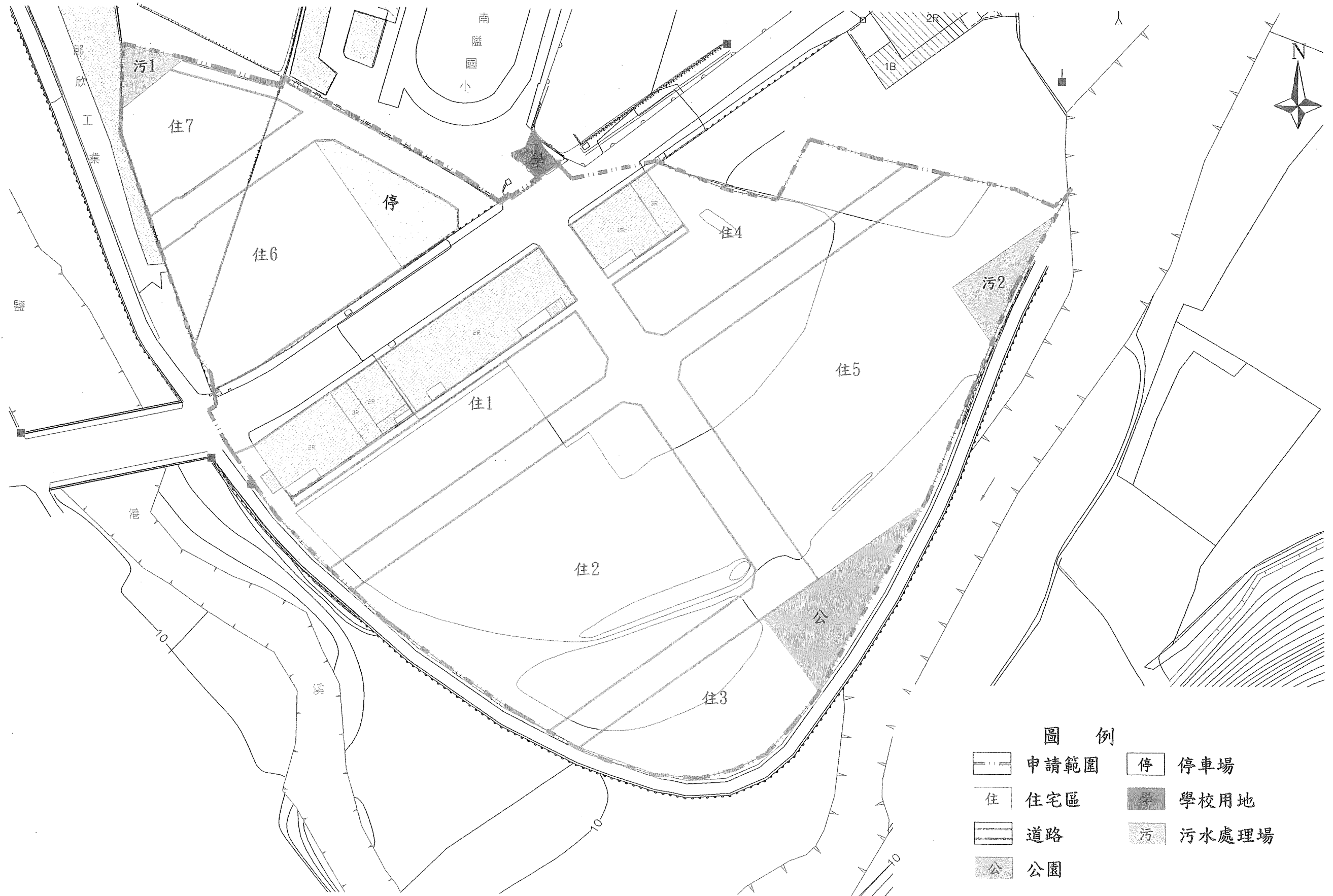
(三) 土地使用編定

1. 使用分區

本計畫開發用地係提供居住使用，故其使用分區依據「非都市土地使用管制規則」第十一條第一款，劃設為鄉村區 (詳表 II-3-3)。

表 II-3-3 計畫用地編定面積表

| 土地使用分區 | 土地使用類別   | 面積 (m <sup>2</sup> ) | 百分比 (%) |
|--------|----------|----------------------|---------|
| 鄉村區    | 乙種建築用地   | 19818.59             | 71.00%  |
|        | 交通用地     | 6984.10              | 25.03%  |
|        | 遊憩用地     | 634.79               | 2.27%   |
|        | 特定目的事業用地 | 474.82               | 1.70%   |
| 總計     |          | 27912.30             | 100.00% |



- 圖 例
- |  |      |  |       |
|--|------|--|-------|
|  | 申請範圍 |  | 停車場   |
|  | 住宅區  |  | 學校用地  |
|  | 道路   |  | 污水處理場 |
|  | 公園   |  |       |

2. 使用地類別

本計畫規劃包含乙種建築用地（住宅使用）、特定目的事業用地（污水處理設施、學校用地）、交通用地（道路、停車場）及遊憩用地（社區公園）等使用地編定（圖 II-3-2 套繪地籍之使用變更編定計畫圖）。

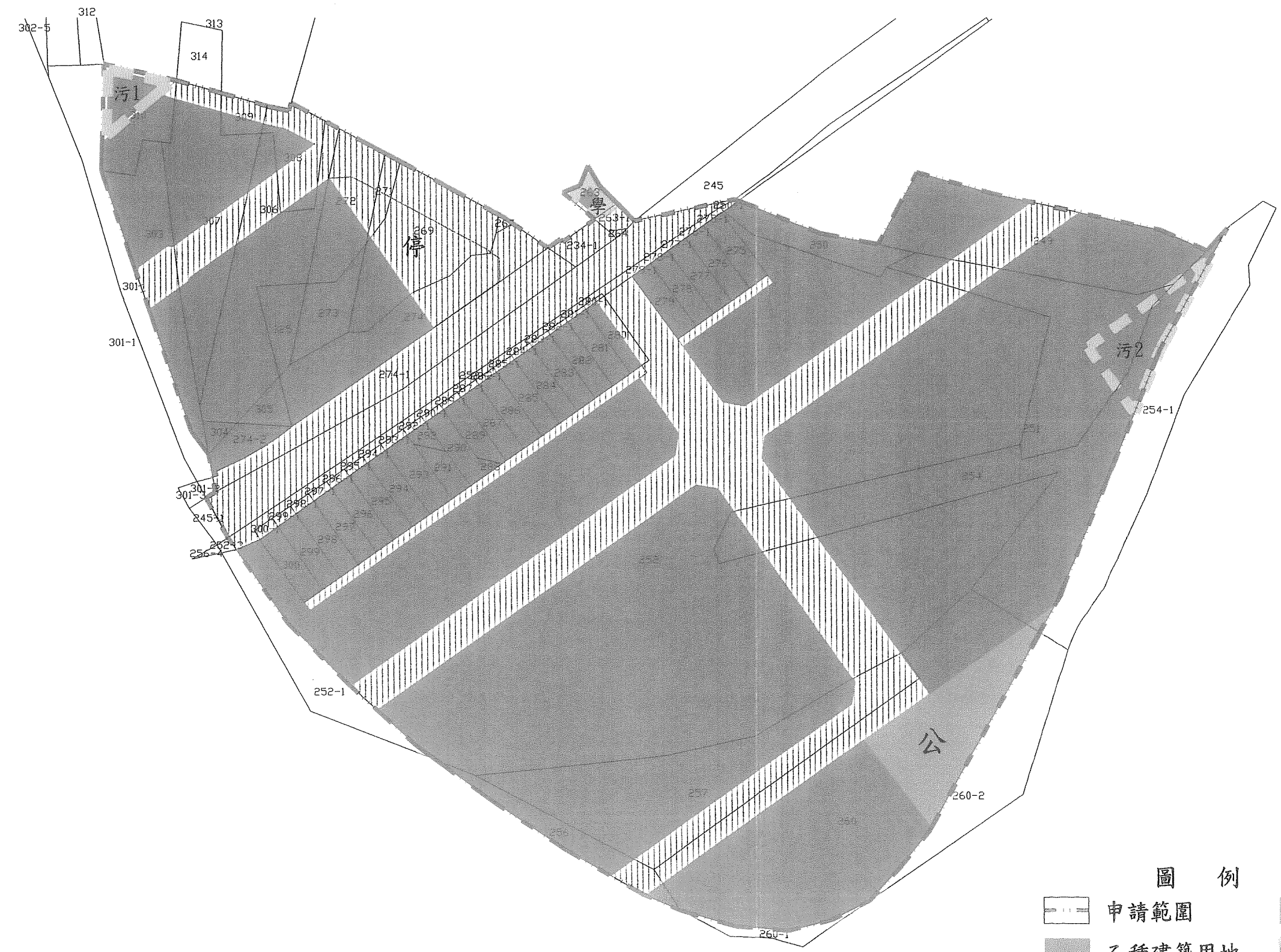
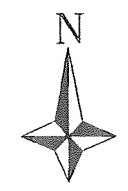
（四）土地使用強度

計畫區內各項土地使用分區之建蔽率、容積率將依「非都市土地使用管制規則」並配合「新竹市擴大都市計畫（香山丘陵附近地區）」規定制訂，實際使用之建蔽率與容積率不得超過規定值，詳表 II-3-4。

表 II-3-4 計畫土地使用強度表

| 使用地類別   |      | 面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 建築面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 建蔽率<br>(%) | 總樓地板<br>面積 (m <sup>2</sup> ) | 容積率<br>(%) | 樓<br>層 |
|---|------|-------------------------|---------------------------|------------|------------------------------|------------|--------|
| 乙種建築用地  | 既有住宅 | 3139.40                 | 1883.64                   | 60.00      | 7534.56                      | 240.00     | —      |
|   | 重劃住宅 | 16679.19                | 8339.59                   | 50.00      | 25018.78                     | 150.00     | —      |
| 交通用地  | 道路   | 6474.50                 | —                         | —          | —                            | —          | —      |
|   | 停車場  | 509.59                  | —                         | —          | —                            | —          | —      |
| 遊憩用地  | 社區公園 | 634.79                  | 253.92                    | 40.00      | 761.74                       | 120.00     | —      |
| 特定目的<br>事業用地  | 污水處理 | 416.09                  | 249.65                    | 60.00      | 748.96                       | 180.00     | —      |
|   | 學校用地 | 58.73                   | 35.23                     | 60.00      | 105.71                       | 180.00     | —      |
| 總計  |      | 27912.30                | 10762.03                  | —          | 34169.75                     | —          | —      |
| 1. 平面道路、綠帶、停車場不計入建蔽率及容積率  |      |                         |                           |            |                              |            |        |
| 2. 基地除了重劃住宅之建蔽率為 50%、容積率為 150%外，其餘用地得視實際規劃設計需求配置，惟其建蔽率、容積率均不得超過表格內之上限值。 |      |                         |                           |            |                              |            |        |

重劃區內乙種建築用地包含既有住戶及未來重劃後興建住戶，因考量既有住戶之權益及重劃前之相關協議結果，既有住戶之住宅以不變更其原有土地強度為原則，然重劃後之土地，配合「新竹市擴大都市計畫（香山丘陵附近地區）」初步成果之規劃原則，劃設為低密度使用之住宅區，故將建蔽率及容積率依據該計畫相關規定，分別訂定建蔽率為 50% 及容積率為 150%，以維持重劃區生活環境品質。



- 圖 例
- |           |                 |
|-----------|-----------------|
| 申請範圍      | 遊憩用地(公園)        |
| 乙種建築用地    | 特定目的事業用地(學校用地)  |
| 交通用地(道路)  | 特定目的事業用地(污水處理場) |
| 交通用地(停車場) |                 |

提案名稱：  
新竹市香山區南隘自辦農村社區土地重劃開發許可計畫

### (五) 計畫目標人口

為能符合基地整體人口成長之最小經濟規模，同時維持未來重劃後之整體環境品質，依據「非都市土地開發作業審議規範」住宅專編第二十三點第二款「農村社區得因區域整體發展或增加公共設施之需要，而適度擴大其規模，擴大面積之居住淨密度每公頃不得小於一五〇人為原則。但位於偏遠及山地鄉地區得視實際情況酌減之。」，因此以擴大面積居住淨密度為每公頃一五〇人，為本計畫未來人口成長估算與成長上限值。

開發區內現有住戶 24 戶，總人口數約為 96 人。以上述相關規定推估未來開發後之人口數約為 363 人，其計算方式說明如下：

$$\begin{aligned} \text{擴大面積} &= \text{重劃後乙種建築用地面積} - \text{基地內原有甲種建築用地面積} \\ &= 1.981859 - 0.203580 = 1.778279 \\ \text{未來引進人口} &= \text{現居人口數} + (\text{擴大面積} \times 150) \\ &= 96 + 1.778279 \times 150 \doteq 363 \end{aligned}$$

本重劃案採保守方式，以未來引進戶數換算本案未來引進之人口數，本區開發後預計引進戶數約 96 戶、加上原有 24 戶，計有 120 戶，以每戶 4 人計算，故推估未來本區約有 480 人。

### (六) 建築配置原則

整體住宅社區係屬重劃方式辦理，重劃後土地均分配回原地主且考量地土之權益，為能提升重劃區社區居住品質因此研擬建築配置原則說明如下：

### 1. 重劃區南側入口地區

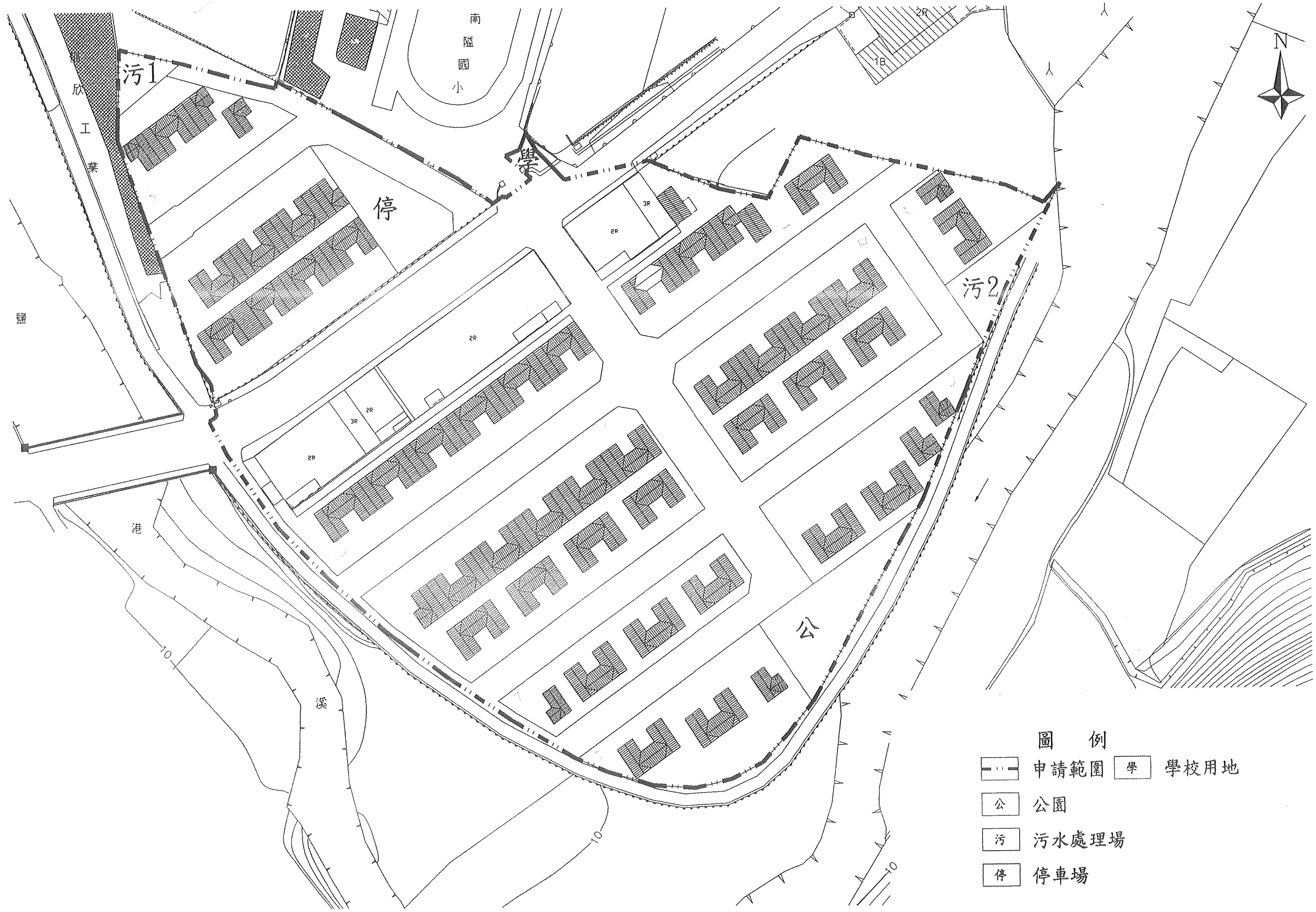
重劃區由南隘路貫穿，目前現有住戶多分佈於南隘路南側，形成一個帶狀之情形，考量社區未來之管理與進出人員及社區安全等因素，本次重劃時經與既有住戶協商，規劃運用鄰近南側主要入口處之建築物，做為警衛室及社區活動中心之功能，以提升整體重劃社區之管理及維護，同時增進社區內住戶之互動功能。

### 2. 重劃區整體配置說明

重劃區之建築配置應於臨接基地外圍處，留設緩衝帶以緩和對週邊環境之衝擊，其中緩衝帶可包含道路等非提供建築之公共空間，其土地得計入法定空地內，由土地所有權人及社區管理委員會共同維護之。

現況鹽港溪之防汛道路路寬為 3m~4m，因考量南側重劃地區面積之緊急防災應變之功能，故於重劃工程時，應於基地南側到公園間留設 2m~3m 不等之道路，可與防汛道路結合為六公尺之緊急聯絡道路，且該提供作為緊急聯絡道路之土地，而此部分之土地得計入法定空地內。供緊急聯絡道路使用之土地雖為私人擁有，但因考量緊急防災功能，土地所有權人應不得於該筆土地上進行建築等相關妨礙進出、工程、物品，使緊急聯絡道路之功能得以發揮，維護社區民眾的生命財產安全。

基地之建築配置多以面臨八公尺之社區道路為主，就建築物臨路時，其應採用退縮建築方式建築，並至少退縮一公尺以上，以留設作為人行空間，不可提供建築使用，以維持良好的步行空間（詳圖 II-3-3 重劃後建築配置示意圖）。



### 3. 整體基地建築形式規劃說明

重劃後之住宅社區，建築型態應採用雙併或獨棟方式興建，其建築外觀應儘量採用當地農村社區之元素及特性，以維持農村社區之風貌（詳圖 II-3-4 建築立面示意圖）。

## 二、交通計畫

### （一）現況交通分析

#### 1. 交通系統現況

本基地周邊之聯外道路系統主要為苗市竹 4 線，往東可連接台 1 線（中華路），經由台 1 線可到達第二高速公路香山交流道，為南隘通往新竹市區、新竹縣寶山鄉及高速公路之主要通道，沿苗市竹 4 線經由寶山鄉可通往新竹市科學園區；進入南隘地區，沿著南隘路，可南下至新竹科工業園區竹南基地，其距離約僅有 2 公里之距離（詳見圖 II-3-5 聯外交通系統圖）。

為確實掌握基地附近道路之現況，故針對基地附近路段進行平常日尖峰時段交通量調查。依據調查資料可知平常日各路段之尖峰時段出現在上下班通勤時間，其中上午尖峰（晨峰）小時為 7:00~8:00；下午尖峰（昏峰）小時則為 17:00~18:00。依據交通部運研所「台灣地區公路容量手冊」評估方式計算基地附近道路之現況服務水準如表 II-3-5 所示，無論平常日各路段晨、昏峰均為 A~B 級服務水準，顯示基地周邊道路因交通量並不多，故均可提供相當良好之運輸服務。