

貳之三、實質開發計畫

3.1 土地使用計畫

3.1.1 配置說明

(一) 規劃構想

本重劃地區主要做為農村社區住宅，輔以相關之公共設施，本次重劃考量新竹地區生活特性及人為活動等因素，擬定以下規劃構想說明如下：

- 1.本基地因受到地形及參與所有權人權益，以明湖路劃分為兩個區塊進行規劃，因此於公共設施之使用性儘量採用兩個區塊方式規劃。
- 2.重劃區內分別劃設公園、滯洪池等空間，採用小而分散之方式規劃，以增加其使用頻率，使公園及停車場等公共設施得以有效運用。
- 3.採用迴路之方式規劃交通動線系統，同時考量居民人行步道的留設，創造良好的居住生活品質。

(二) 相關法令規範

重劃區依據「非都市土地開發審議作業規範」總編之規定，擬具土地使用構想說明如下表 II-3-1，檢討說明如下：

1.公共設施

依據「非都市土地開發審議作業規範」住宅專編第二十三點第六項：「農村社區土地重劃區，其公共設施、公用設備用地比例不得低於開發總面積百分之二十五，其污水處理場設施之留設，應依下水道法規定辦理。」因此本案之公共設施面積應留設 $46636.64 \times 25\% = 11659.16$ 平方公尺。

2.保育區

依據「非都市土地開發審議作業規範」總編第十七點

第三項：「保育區面積不得小於扣除不可開發區面積後之剩餘基地面積之百分之三十。保育區面積之百分之七十以上應維持原始之地形地貌，不得開發。」惟本案係以農村土地重劃方式辦理重劃工程等事宜，因此依據同法住宅專編第二十三條：「以農村社區土地重劃方式辦理者，應依下列各款及本規範規定申請審議。但本規範總編第十四點、第十五點、第十七點、第二十八點……，不在此限：」

本計畫擬定將坡度為 30% 以上之地區劃設為開放空間或綠帶，並維持原地形，減緩重劃後對於環境之破壞。

3. 聯外交通

重劃區所面臨之聯絡道路為明湖路，且位處重劃區範圍內，依據「擴大新竹市都市計畫（香山丘陵地區）（草案）」，本案聯絡道路（明湖路）計畫寬度為 12 公尺與經實測之寬度（12 公尺）相符，因此本案面臨明湖路部分其道路應維持原使用。

4. 共同管道

共同管道屬於區域性規劃，需考量既有管線規劃路線、管徑、高程設計、地質情況等，於施工技術上則需考量管線地下化之可行性、預鑄給水管線埋設（自來水公司）、高壓電線變壓站（電力設施下地、上地工程）、配電室（控制室）、人孔及通風口（維修）等均須視施作之區域規模及現有管線規劃等；另於施作經費部分，各管線單位需負擔約 2/3 之經費，其餘經費則由開發單位自行吸收，係屬相當龐大之財務負擔。

重劃區面積僅為 4.6 公頃，周邊無相關共同管線經過，且本案區內明湖路僅約 300 餘公尺，如欲採共同管溝方式，勢必需於 300 公尺距離內設計配電室、人孔、排氣孔

、變壓站（兩處，電力下地、上地變壓）等設施，再加上重劃負擔已達 56%，土地所有權人僅分配為 44% 之土地，故本案無法施作共同管道。

重劃區為能配合整體景觀效果，擬於工程設計階段，於工程設計可行之前提下採管線地下化之方式設計，塑造良好社區意象。

表 II-3-1 土地使用規劃說明表

土地使用編定	土地使用項目	規範規定值(m ²)	本案採用值(m ²)	百分比(%)
乙種建築用地	住宅社區	*	33699.33	72.26
遊憩用地	公園	*	1936.32	4.15
特定目的事業用地	污水處理場	*	344.75	0.74
	社區中心	*	539.08	1.16
	公用設備	*	101.16	0.22
交通用地	道路	*	9383.60	20.12
	停車場	*	632.40	1.36
合計			46636.64	100.00

註：* 依據「非都市土地開發審議作業規範」住宅專編第二十三點，本重劃得不適用同法總編第十七點之規定，故無規定之計算式

3.1.2 用地編定

依據「非都市土地使用管制規則」第十一條第一款之規定「申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上者，應變更為鄉村區。」

依據「非都市土地使用管制規則」附表三-「使用分區內各種使用地變更編定原則表」之規定將住宅區編定為乙種建築用地，另依據「非都市土地變更編定執行要點」之相關規定分別將公園、道路及停車場、公用設備及社區活動中心等變更編定為「遊憩用地」、「交通用地」及「特定目的事業用地」（詳圖 II-3-2 套繪地籍之使用地變更編定計畫圖）。

重劃後土地使用編定詳表 II-3-2 其中以乙種建築用地為主，面積計有 33699.33 平方公尺，佔重劃區之 72.26%；其次尚包含遊憩用地 936.32 平方公尺、交通用地 10016.00 平方公尺及特定目的事業用地 984.99 平方公尺。

表 II-3-2 變更後土地使用編定情形一覽表

土地 使用 分區	土地使用類別	面積(m ²)	百分比 (%)
鄉村區	乙種建築用地	33699.33	72.26%
	交通用地	10016.00	21.48%
	遊憩用地	1936.32	4.15%
	特定目的事業用地	984.99	2.11%
總計		46636.64	100.00%

表 II-3-3 土地使用計畫表

土地使用編定	土地使用類別	計算值	百分比
乙種建築用地	住宅用地	33699.33	72.26%
交通用地	道路用地	9383.60	20.12%
	停車用地	632.40	1.36%
	小計	10016.00	21.48%
遊憩用地	公園	1936.32	4.15%
特定目的事業用地	污水處理場	344.75	0.74%
	社區中心	539.08	1.16%
	公用設備	101.16	0.22%
	小計	984.99	2.11%
合計		46636.64	100.00%

3.1.3 土地使用強度

計畫區內各土地使用分區之建蔽率及容積率將依「非都市土地使用管制規則」規定制訂，實際使用之建蔽率及容積率不得超過規定值，詳表 II-3-4（詳圖 II-3-3 重劃後建築配置示意圖）。

比例尺:
1:1400

圖名:
圖II-8-1 土地使用計畫圖

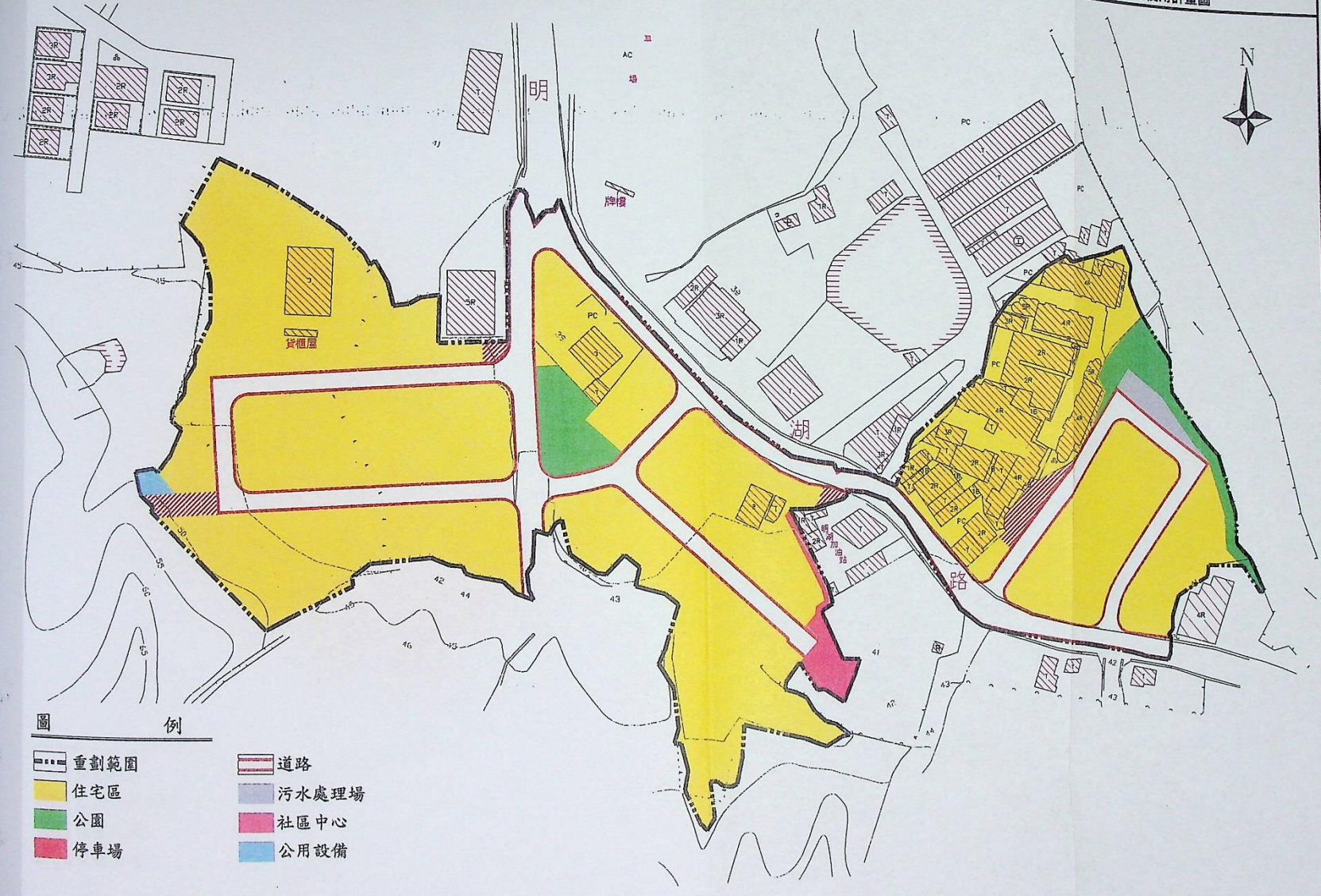


圖 例

- | | |
|------|-------|
| 重劃範圍 | 道路 |
| 住宅區 | 污水處理場 |
| 公園 | 社區中心 |
| 停車場 | 公用設備 |

計畫名稱:
新竹市昇湖自辦農村社區土地重劃開發許可

比例尺:
1:1400

圖名:
圖II-3-2 套繪地籍之使用地變更編定計畫圖

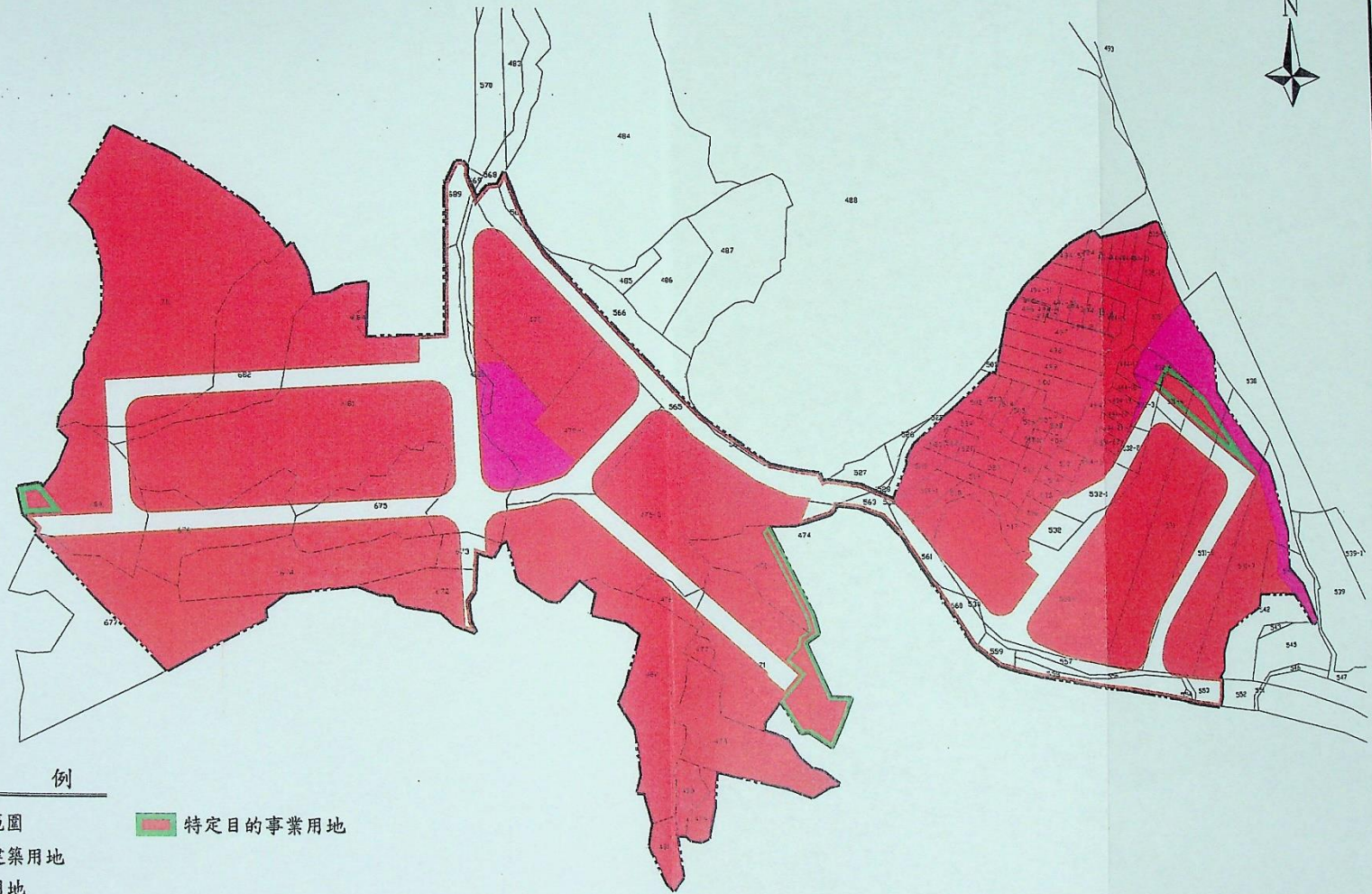







圖 例

-  重劃範圍
-  乙種建築用地
-  遊憩用地
-  交通用地
-  特定目的事業用地

計畫名稱:
新竹市昇湖自辦農村社區土地重劃開發許可

表 II-3-4 土地使用強度計畫表

使用地類別		面積(m ²)	建築面積(m ²)	建蔽率(%)	總樓地板面積(m ²)	容積率(%)
乙種建築用地	A區	13162.27	7897.36	60	31589.45	240
	B區	9250.08	5550.05	60	22200.19	240
	C區	4794.35	2876.61	60	11506.44	240
	既有住宅	6492.63	2597.05	40	7791.16	120
	小計	33699.33	18921.07	—	73087.24	—
交通用地	道路	9383.60	—	—	—	—
	停車場	632.40	—	—	—	—
	小計	10016.00	—	—	—	—
遊憩用地	公園	1936.32	774.53	40	2323.58	120
特定目的事業用地	污水處理	344.75	206.85	60	620.55	180
	社區中心	539.08	323.45	60	970.34	180
	公用設備	101.16	60.70	60	182.09	180
	小計	984.99	591.00	—	1772.98	—
總計		46636.64	20286.60	—	77183.80	—

※備註：本案之建蔽及容積率均依「非都市土地使用管制規則」規範而劃設，因本案係屬農村社區重劃，重劃工程完竣後，土地依規定分配回原地主，故其日後建築行為須視土地所有權人而定，惟就整體建蔽率及容積率不得超過法令（非都市土地使用管制規則）規範值。

3.1.4 人口推估

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，為本次重劃後未來人口成長估算與成長上限值。

開發區內現有住戶約 50 戶，總人口數約為 200 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：

擴大面積 = 重劃後乙種建築用地面積 - 基地內原有丙種建築用地面積

$$=3.369933 - 0.632106 = 2.737827$$

$$\text{未來引進人口} = \text{現居人口數} + (\text{擴大面積} \times 150)$$

$$= 200 + 2.737827 \times 150 \doteq 611$$

本案因屬農村社區土地重劃案，係屬農村社區更新，並促進土地利用之開發案件，有別於一般社區開發案，日後於重劃工程完竣後，將土地依據重劃負擔比例及相關規定分配回所有權人，因此其未來住宅單元較一般社區開發案件之住宅群落為大，居住密度較小，再加上重劃區為於新竹市青草湖高品質住宅社區，就市場上而言，亦不傾向往高密度之公寓式集合住宅為導向。因此日後本案之建築行不致引進大量人口數，對於日後重劃區之環境、公共設施等造成衝擊。

本案採保守方式推估本案人口數，以現階段最密集之建築配置計畫計算未來引進戶數，進而換算未來引進之人口數，本區開發後預計引進戶數約 140 戶、加上原有 50 戶，計有 190 戶，以每戶 4 人計算，故推估未來本區約 760 人。

本重劃案依初步建築規劃預定新增戶數 140 戶，惟農村社區重劃案係由土地所有權人配回土地後自行建築，故其社區開發方式不同於一般由建設公司等開發者統一興建開發之社區，且依內政部 94.04.28 台內營字第 0940082885 號函釋說明一：「按開發許可屬於規劃許可層次，經核可之開發計畫書內容部分屬規劃構想，開發者應可依據市場變化酌予變更開發計畫書之內容，此項變更與變更開發許可應管制事項(建築基地面積及地號、土地使用強度及土地使用性質、開發許可之主要公共設施及公用設備)之變更程序應有差別，…」據此可知，開發許可之主要管制事項為土地使用強度，故本重劃案若於不超過開發許可核定之土地使用強度之前提下，依照土地配回之狀況興建住宅而致戶數略有更動，應無違開發許可之管制精神，亦可兼顧重劃案件之實質執行特性

重劃工程完竣後，土地所有權人日後如欲申請建築時，應依據建築法規及相關規範提出申請。

3.1.5 建築配置

考量重劃區土地所有權人之權益及重劃目的之配置分別就土地使用管制及建築配置方式分別說明如後：

(一) 土地使用管制計畫

重劃區為能達到改善既有農村社區意象及整體生活環境改善，同時創造良好的農村風貌，因此擬具土地使用管制計畫，加強對於土地使用之管制，以利於重劃後增加社區風貌及特色。

重劃區內之土地主要以提供為住宅使用的乙種建築用地，另劃設相關用地為輔，以提升整體社區環境品質，故其容許使用項目均應依據「非都市土地使用管制則」等規定使用該個分區、使用地。

(二) 建築配置計畫

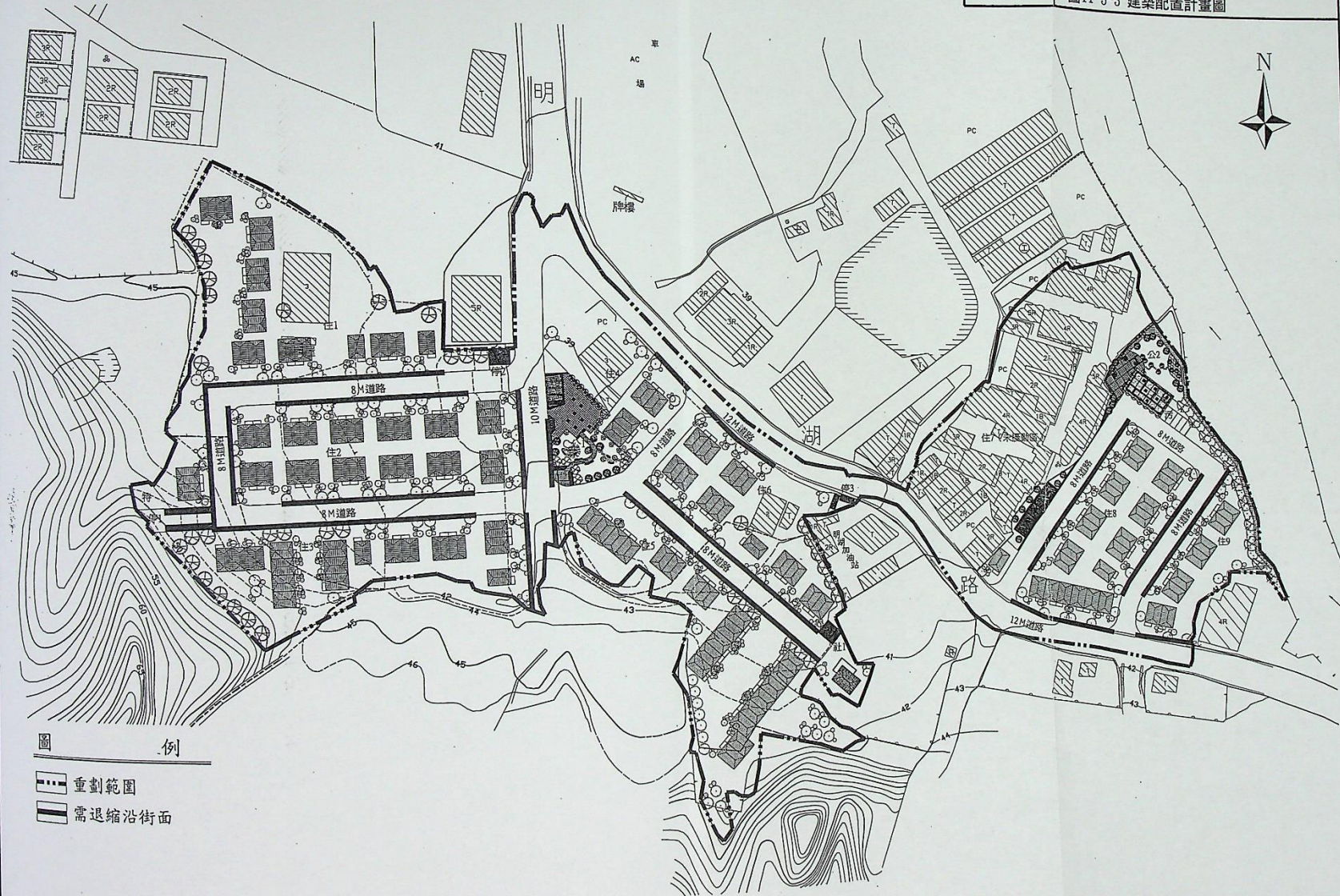
重劃區未來將開發為住宅社區使用，針對其建築物配置之最小退縮建築距離及開放空間系統規劃原則說明如下：

- 1.本重劃區建築物臨面前道路應自建築線起算巷內退縮至少5m建築（詳圖 II-3-3 建築配置計畫圖）。若設置圍牆，其圍牆透空率不得小於50%，圍牆可以綠籬取代。
- 2.本重劃區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。

本案為確保重劃後能維持良好的居住環境，經過與當地民眾協調確認其建築造型、材質及色彩等原則分別說明如下：

比例尺:
1:1400

圖名:
圖II-3-3 建築配置計畫圖



- 圖例
- 重劃範圍
 - 需退縮沿街面

計畫名稱:
新竹市昇湖自辦農村社區土地重劃開發許可

- 1.建築物整體造型應維持良好視覺效果。
- 2.建築色彩應配合農村重劃範圍附近整體景觀，以中、低明度及色彩為原則。
- 3.建築造型應呼應地方傳統語彙，將地方傳統構造物之造型轉換為明顯之建築立面裝飾物或同造型之其他作用物。
- 4.建築物頂層所附設之電視天線、水塔、空調、機械等設施物，應配合建築物作為整體設計。
- 5.廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依照「新竹市招牌廣告設置要點」及相關規定辦理。

(三) 緩衝帶（綠美化）計畫

依據「非都市土地開發審議作業規範」住宅專編第二十三點第五款規定：「集合住宅或建築組群之外為應設置是當之緩衝帶，且得以道路、風林、綠帶、河川、區域排水充當。」，因此本案周邊多為風林、河川、道路等包圍（詳圖 II-2-4），且基地未來建築時亦將留設緩衝空間減少與周邊環境之干擾。

(三) 隔離帶留設說明

依據「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第十二點之規定「森林區、山坡地保育區、特定專用區」各目的事業主管機關訂有審查規範者，依其規範應留設綠地或保育地等，具有隔離效果者，依其規定辦理。

本案辦理開發許可，且位於山坡地保育區，依據「非都市土地開發審議作業規範」住宅專編第二十三點第五款之規定「集合住宅或建築組群之外為應設置適當之緩衝帶，且得以道路、防風林、綠帶、河川、區域排水充當」，因此本案之隔離帶將利用現況基地周邊之防風林、水路、道路等做為隔

離，且本案周邊土地均為住宅使用，日後本案開發性質為住宅區，應不致造成與周邊土地使用性質相互干擾之情形（詳圖 II-3-4 隔離帶留設區位示意圖）。

本案計畫留設之緩衝帶包含公園、（部分）道路、停車場、污水處理廠、社區中心（外圍）及空地等，面積共計 14846.48m²，佔總面積 31.83%。

表 II-3-5 緩衝帶面積說明表

使用項目	配置面積(m ²)	百分比(%)
道路	4708.26	10.10
停車場	632.40	1.36
公園	1936.32	4.15
社區中心(外圍)	364.96	0.78
污水處理	344.75	0.74
空地	6859.79	14.71
小計	14846.48	31.83
附註：本表百分比係以全區面積為分母計算		

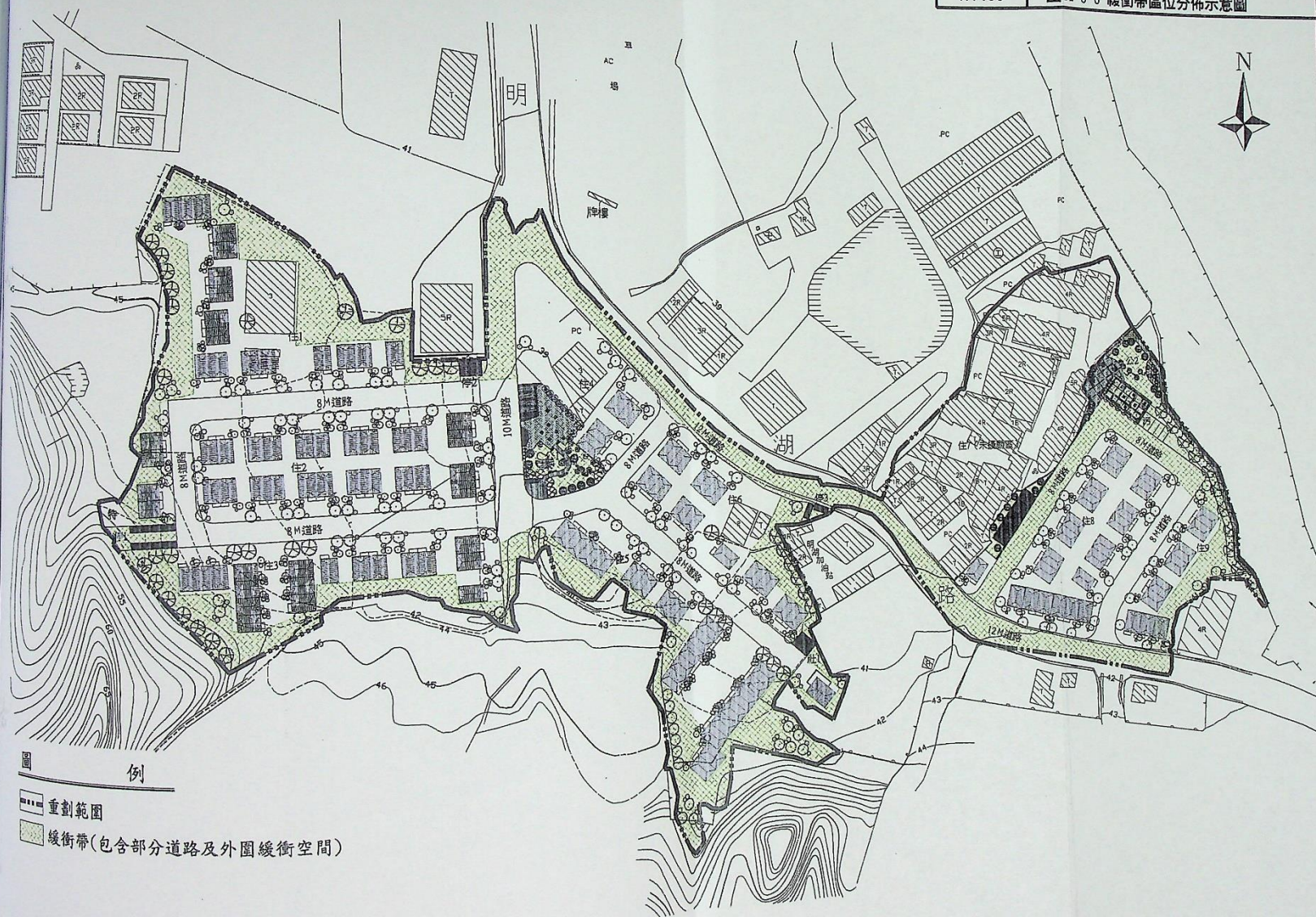
3.1.6 公共設施計畫

依據「非都市土地開發審議作業規範」住宅專編第二十三點第六項：「農村社區土地重劃區，其公共設施、公用設備用地比例不得低於開發總面積百分之二十五...。」，因此本重劃區應至少留設 $46636.64 \times 25\% = 11659.16$ 平方公尺之公共設施及公用設備用地。

本重劃區規劃公園（含滯洪沉砂池）、污水處理場、道路、停車場等公共設施及公用設備，總計其面積為 12937.31 平方公尺（詳表 II-3-6），佔重劃區面積 27.74% 應符合法令之規範，就各項公共設施之規劃說明如下：

比例尺:
1:1400

圖名:
圖II-3-6 緩衝帶區位分佈示意圖



- 圖例
- 重劃範圍
 - 緩衝帶(包含部分道路及外圍緩衝空間)

計畫名稱:
新竹市昇湖自辦農村社區土地重劃開發許可