

## 第四章 實質發展計畫

### 第一節 土地使用計畫

#### 一、人口及戶數推估

依據「非都市土地開發審議作業規範」第一編住宅社區專章第 23 條第 2 項之規定：「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一百五十人為原則。但位於偏遠及山地鄉地區得視實際情況酌減之。」，本案以每人 50 平方公尺居住樓地板面積推算人口，又依同編第 8 條規定，戶數推算以每四人為一戶計之。

由上述推算可知，本開發案土地變更後之乙種建築用地面積約為 6.87 公頃，以容積率 240%、每人 50 平方公尺樓地板面積計算，至少可容納 3,298 人，本計畫人口訂為 3,300 人；以每四人為一戶計算，本計畫戶數為 825 戶。本案因屬農村社區土地重劃，有別於一般社區開發，日後於重劃工程完竣後，依據負擔比例及相關規定分配回原土地所有權人自建自住。

#### 二、土地分區使用原則與管制計畫

本基地目前屬非都市土地，有關建築用地建蔽率、容積率之規定，重劃後各用地之土地使用分區管制，依據非都市土地使用管制規則及農村社區土地重劃等相關規定辦理。本案土地分區使用原則與管制計畫可歸納如下：

- (一) 考量既有社區及鄰近地區之道路系統與土地使用，配合整體發展規劃，塑造社區意象並建構優質生活環境。
- (二) 重劃前之建築物，規劃時儘量配合維持現狀不予拆除。
- (三) 重劃規劃後其各宗土地均應面臨道路或可指定建築線，並符合建築法令相關規定。
- (四) 住宅社區街廓之規模配合自然條件及未來開發建築之宗地分配

劃設。

(五) 公共設施用地、公用設備用地應不低於開發總面積之 31%。

(六) 重劃區未來將開發為住宅社區使用，開放空間之綠化植栽應盡量使用市花、市樹或具經濟價值之喬木，以塑造地區特色。

(七) 重劃後各用地之土地使用分區管制，應依據非都市土地使用管制規則及農村社區土地重劃等相關規定辦理。

### 三、土地使用規劃構想

#### (一)住宅社區

農村社區土地重劃目的之一，即在規劃提供便利的公共設施以改善實質生活環境，重建、整建及綠美化後之農村社區，則使人在閒暇時能諦聽季節的變化，感受大自然的變遷，成為身心皆健康的生活環境。

#### (二)公共設施

依住宅單元分散劃設，提供居民方便之休閒遊憩場所。

#### (三)道路系統

##### 1.聯外道路

以基地範圍外北側之吉羊路及西側之中正路為主要聯外道路。

##### 2.主要道路

(1)除新劃設貫穿計畫區南北向及東西向之道路為 15 公尺外，其餘社區道路路寬設計以 8 至 10 公尺為主。

(2)重劃後之基地基本上皆面臨道路，未來視街廓開發及土地分配考量再調整劃設。

#### (四)排水系統

計畫區內已與新竹農田水利會完成協調並同意將現有溝渠改道，並保留灌溉功能。配合中正路、吉羊路現有側溝及未來道路規劃修建社區排水系統。

#### (五)生態與景觀系統構想

計畫區內之開發應尊重環境中各種生物的生存權利，避免對生態環境造成較大改變和破壞，如區內具意義或保存價值之植栽盡可能原地保留，另應盡量利用天然材料考量時間變化對於未來環境可能產生的影響，塑造社區景觀隨季節變遷之不同面貌。

#### 四、土地使用計畫

本計畫依據「非都市土地使用管制規則」之相關規定，重劃範圍內土地使用分區將變更為鄉村區之乙種建築用地、交通用地、遊憩用地及特定目的事業用地，計畫區之土地使用面積分配詳見表 4-1、土地使用強度如表 4-2 及 4-3，變更開發計畫書核定後，辦理變更編定登記。

##### (一)住宅社區

住宅社區考量重劃後之分配難易度，以「方整易分」為原則，配合道路系統及公共設施用地分為 9 個坵塊，變更前面積共計 68,689 平方公尺，變更後面積共計 68,543.93 平方公尺，除南側為既有社區外，其餘皆為新劃設之住宅社區。街廓之規劃除依審議規範之規定外，主要考量土地重劃之可行性，以方整形狀為主，街廓之深度並考量未來建築時前後院之留設及採光、通風等條件予以劃設。

##### (二)公共設施

1. 閭鄰公園：本計畫區劃設二處閭鄰公園，變更前公 14 面積為 3,300 平方公尺；公 15 面積為 3,035 平方公尺，兩處共計面積 6,335 平方公尺，變更後公 14 面積為 3,274.59 平方公尺；公 15 面積為 3,018.53 平方公尺，兩處共計面積 6,293.12 平方公尺，作為提供社區居民休閒遊憩之場所。
2. 公園兼兒童遊樂場：本計畫區劃設一處公園兼兒童遊樂場，變更前面積為 3,279 平方公尺，變更後面積為 3,265.69 平方公尺，主要提供居民及兒童遊憩之場所。
3. 多功能會館：於原遊憩用地(公 15)，變更前面積為 3,035 平方公尺，變更後面積為 3,018.53 平方公尺，規劃設置多功能會館，供作公托幼兒園使用。因開發計畫書擬訂遊憩用地之位置為農地，須完成全部公共設施興闢後及變更編定，增設多功能會館業經第三次會員大會決議通過，為利公 15 公園內多功能會館之興闢，於本變更開發計畫書核定後，即視同已取得土地使用同

意證明文件及符合非都市土地使用管制規定，主管建築機關得先行據以核發建築執照，重劃會於完成興闢後，並將土地及建築物移轉予新竹市政府。

### (三)道路系統

- 1.聯外道路：以基地範圍外西側之吉羊路及南側之中正路為主要聯外道路。
- 2.主要道路：計畫區內除西北-東南向劃設 1 條 15 公尺之主要道路(6-11-15M)外，另於東北-西南向亦劃設 2 條 15 公尺之主要道路(6-8-15M、6-9-15M)以及 1 條 10 公尺之主要道路(8-15-10M)。此外，計畫區內另劃設有 8 至 10 公尺之環形道路以便各基地之出入。

### (四)停車位需求

本基地開發類別為住宅使用，其停車需求可根據家戶車輛持有率加以計算，依據新竹市 104 年小汽車持有率為 0.84 輛/戶，機車持有率為 1.65 輛/戶。本案規劃汽車停車位 1 席/戶，機車停車位 2 席/戶，以滿足住戶需求。

公共設施將於重劃後移轉登記為新竹市所有。土地使用計畫詳如圖 4-1，變更後之用地編定如圖 4-2，配置剖面如圖 4-3 至 4-5。此外，未來之建築型態將以獨棟、雙併或連棟式之住宅為主，建築基地面臨道路寬度在 25 公尺(含)以上者，建築物高度不得超過 25 公尺，建築基地面臨道路寬度在 25 公尺(不含)以下者，建築物高度不得超過 15 公尺(配置剖面圖 4-3、4-4、4-5 圖)，但考量地區之特性，得在不違反土地使用強度情況下，酌予變更建築型態，未來「擬定新竹市都市計畫(新竹機場附近地區)主要計畫」暨「擬定新竹市都市計畫(新竹機場附近地區)細部計畫」公告實施將依該計畫辦理。

表 4-1 規劃構想說明表

使用分區	使用編定	土地使用項目	變更前				變更後	
			修正前		修正後			
			計畫面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)	計畫面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)	計畫面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)
鄉村區	乙種建築用地	建築用地	68,709.86	68.79	68,689.00	68.75	68,545.93	68.85
	遊憩用地	閭鄰公園	3,304.05	3.31	3,300.00	3.30	3,274.59	3.29
		公園兼兒童遊樂場	3,259.89	3.27	3,279.00	3.28	3,265.69	3.28
	特定目的事業用地	多功能會館(公托幼兒園)	3,019.77	3.02	3,035.00	3.04	3,018.53	3.03
	交通用地	道路	21,588.74	21.61	21,606.00	21.63	21,448.52	21.55
總計			99,882.31	100.00	99,909.00	100.00	99,553.26	100.00

註：1.各用地使用類型依據「非都市土地使用管制規則」予以規範。本表以變更後測量面積為準。

2.本重劃區重劃後各宗土地實測面積總計 99,553.26 m<sup>2</sup>與重劃前面積 99,909 m<sup>2</sup>，實測誤差為 355.74 m<sup>2</sup>。

表 4-2 土地使用強度表

使用地類別	使用項目	變更前										變更後				
		修正前					修正後					計畫面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	建蔽率(%)
		計畫面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	建蔽率(%)	計畫面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	建蔽率(%)					
乙種建築用地	建築用地	68,709.86	68.79	164,903.66	240	60	68,689	68.75	164,853.60	240	60	68,545.93	68.85	164,510.23	240	60
遊憩用地	閭鄰公園、公園兼兒童遊樂場	9,583.71	9.60	-	-	-	6,579	6.58	-	120	40	6,540.28	6.57	-	120	40
特定目的事業用地	多功能會館(公托幼兒園)	-	-	-	-	-	3,035	3.04	3,642.00	120	40	3,018.53	3.03	3,622.24	120	40
交通用地	道路	21,588.74	21.61	-	-	-	21,606	21.63	-	-	-	21,448.52	21.55	-	-	-
	總計	99,882.31	100.00	164,903.66	-	-	99,909	100.00	168,495.60	-	-	99,553.26	100.00	168,132.47	-	-

資料來源：本計畫整理

表 4-3 住宅區各分區強度表

分區類別		變更前						變更後			容積率(%)	建蔽率(%)
		修正前			修正後			面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )		
		面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )					
住宅區	A	6,542.61	9.52	15,702.26	6,454.00	9.40	15,489.60	6521.73	9.52	15,652.14	240	60
	B	4,745.14	6.91	11,388.34	4,767.00	6.94	11,440.80	4746.64	6.93	11,391.94	240	60
	C	6,137.19	8.93	14,729.26	6,079.00	8.85	14,589.60	6060.01	8.84	14,544.02	240	60
	D	4,996.76	7.27	11,992.22	5,037.00	7.33	12,088.80	5022.85	7.33	12,054.84	240	60
	E	12,226.80	17.80	29,344.32	12,228.00	17.80	29,347.20	12214.89	17.82	29,315.74	240	60
	F	11,623.87	16.92	27,897.29	11,666.00	16.99	27,998.40	11634.80	16.97	27,923.52	240	60
	G	11,940.45	17.38	28,657.08	12,024.00	17.50	28,857.60	11963.59	17.45	28,712.62	240	60
	H	3,259.86	4.74	7,823.66	3,238.00	4.71	7,771.20	3237.77	4.72	7,770.65	240	60
	I	7,237.18	10.53	17,369.23	7,196.00	10.48	17,270.40	7143.65	10.42	17,144.76	240	60
	總計	68,709.86	100.00	164,903.66	68,689.00	100.00	164,853.60	68,545.93	100.00	164,510.23		

表 4-4 土地使用計畫計算表

項目	計算過程	規劃數量
基地面積	基地總面積 99,909 平方公尺	99,909 平方公尺
不可開發區	-	-
保育區	-	-
計畫人口數	以每人 50 平方公尺樓地板面積計算 6.87 公頃約可容納 3,298 人	3,300 人
學校代用地	-	-
閭鄰公園及公園兼兒童遊樂場	配合住宅社區各劃設 1 處，每處面積大於 0.05 公頃	6,579 平方公尺
多功能會館(公托幼兒園)	原遊憩用地(公 15)面積	3,035 平方公尺
社區中心	-	-
停車場	-	-

(四)透水面積

依據「非都市土地開發審議作業規範」第 32 點，平地之透水面積不得小於扣除不可開發區及保育區面積後剩餘基地面積百分之三十，本重劃區經計算透水面積不得小於 29,972.49 平方公尺，建議未來可要求室外停車部分做透水鋪面以增加重劃區整體之透水面積。

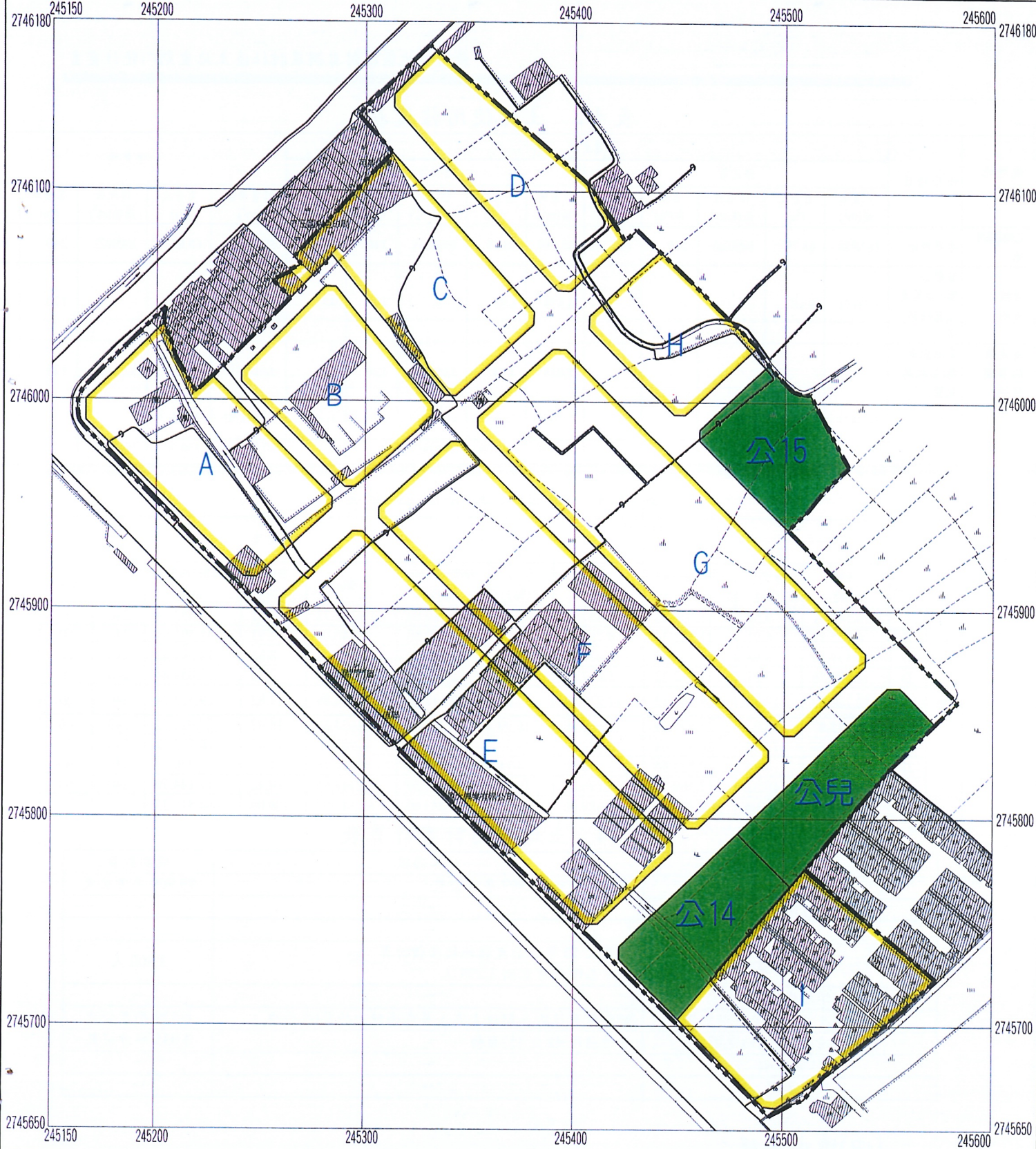


圖4-1 土地使用計畫圖

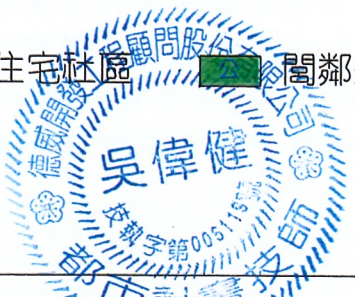
圖例 計畫範圍 住宅社區 公園 公園兼兒童遊樂場

相關專業技師簽章

吳偉健

繪圖員簽章

李揚霖



比例尺：1/2500



新竹市北區福林自辦農村社區土地重劃案

申請單位：新竹市北區福林自辦農村社區  
土地重劃區重劃會

規劃單位：竹建開發有限公司  
德威開發工程顧問股份有限公司

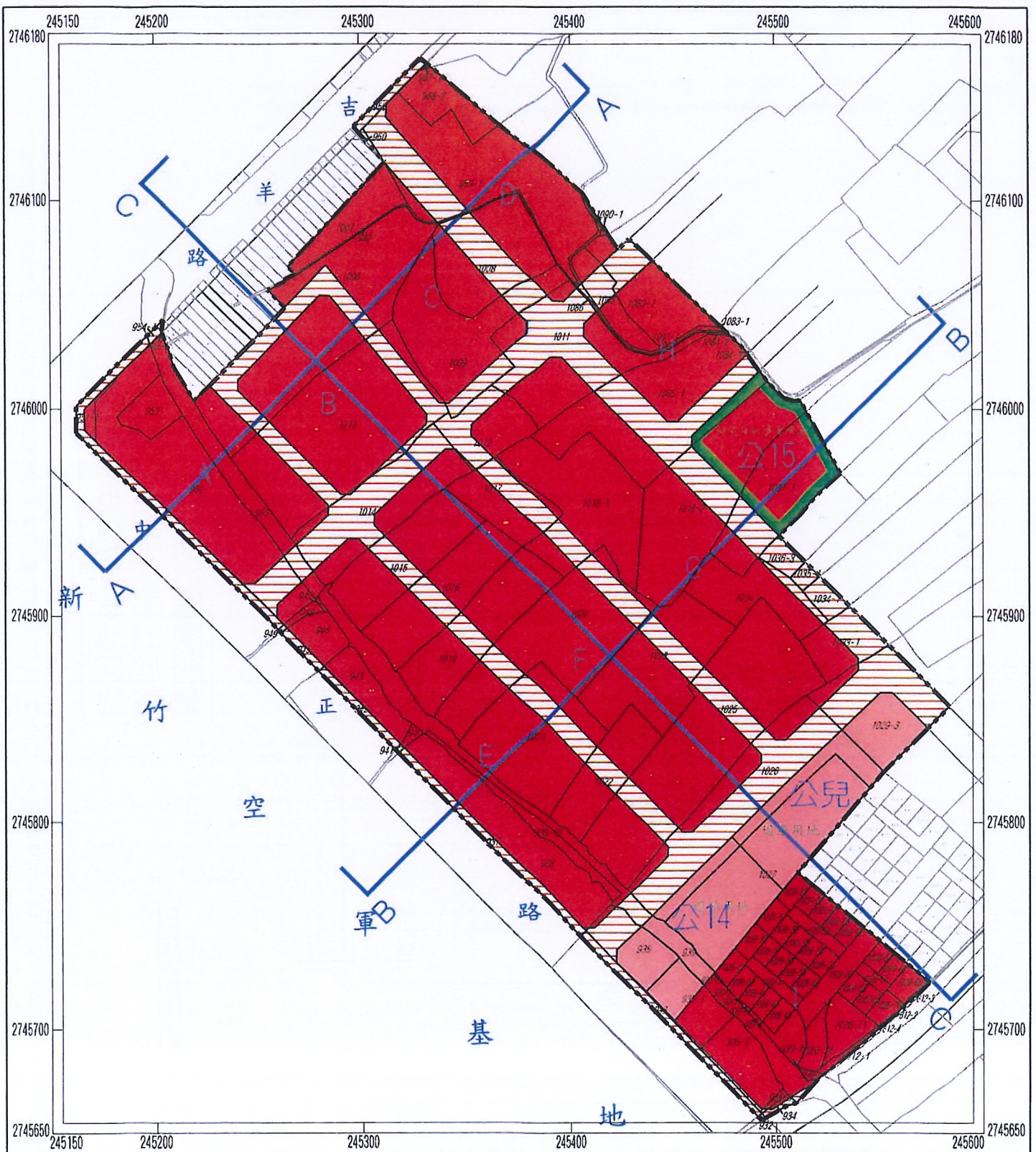


圖4-2 套繪地籍之使用地變更編定計畫圖(變更後)

圖例 計畫範圍 乙種建築用地 交通用地 遊憩用地  
 剖面線 特定目的事業用地

相關專業技師簽章 吳偉健  
 繪圖員簽章 吳偉健

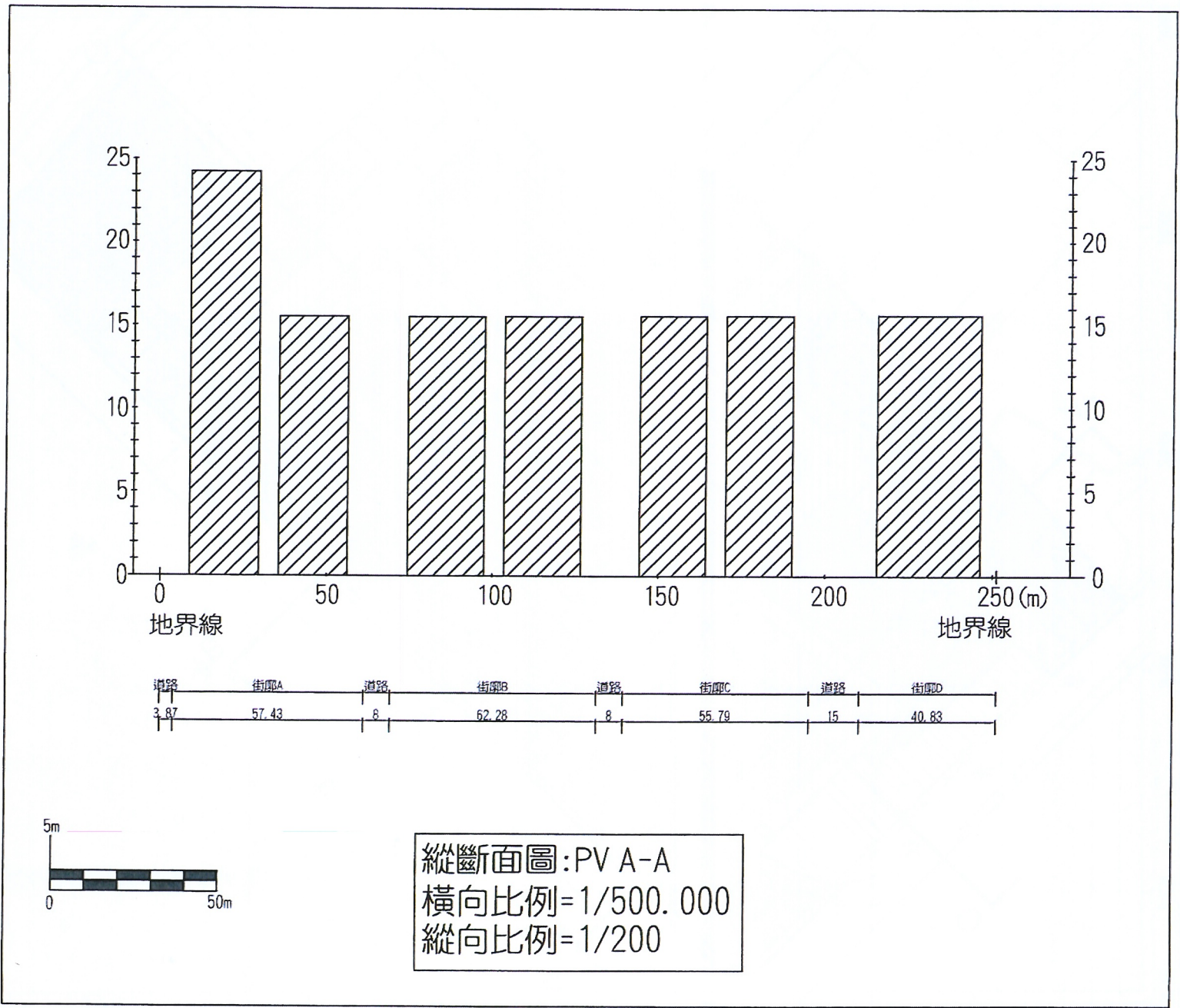


比例尺：1/2500

新竹市北區福林自辦農村社區土地重劃案

申請單位：新竹市北區福林自辦農村社區  
 土地重劃區重劃會

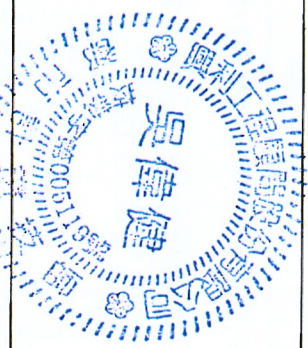
規劃單位：竹建開發有限公司



註：未來「擬定新竹市都市計畫(新竹機場附近地區)主要計畫」暨「擬定新竹市都市計畫(新竹機場附近地區)細部計畫」公告實施應依該計畫辦理。

相關專業技師簽章  
繪圖員簽章

吳偉健

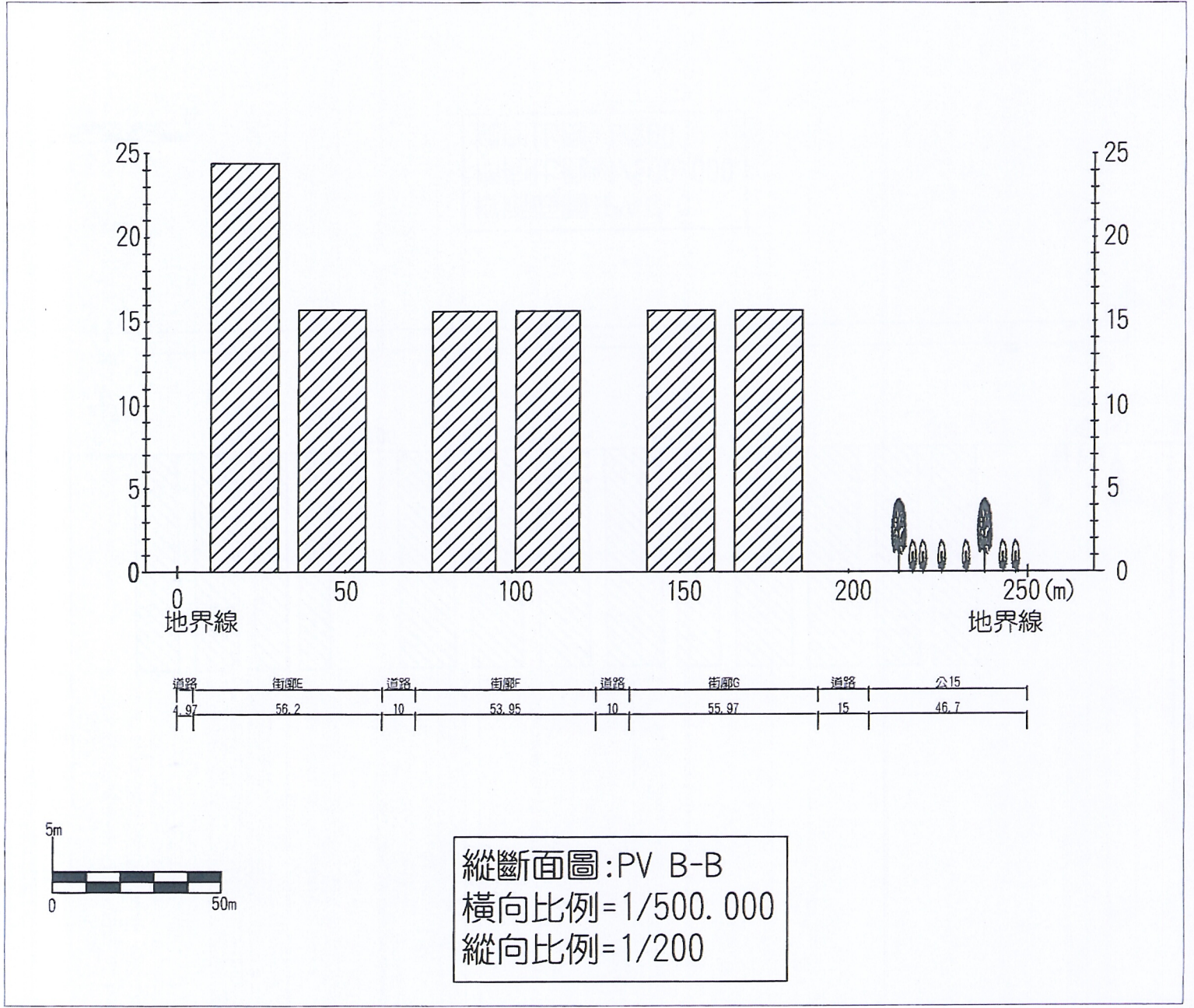


新竹市北區福林自辦農村社區土地重劃案

申請單位：新竹市北區福林自辦農村社區  
土地重劃區重劃會

4-8

規劃單位：竹建開發有限公司

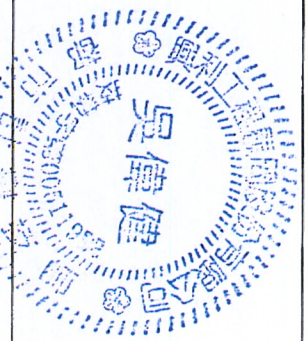


註：未來「擬定新竹市都市計畫(新竹機場附近地區)主要計畫」暨「擬定新竹市都市計畫(新竹機場附近地區)細部計畫」公告實施應依該計畫辦理。

圖4-4 配置剖面圖(B-B)

相關專業技師簽章  
繪圖員簽章

吳偉健



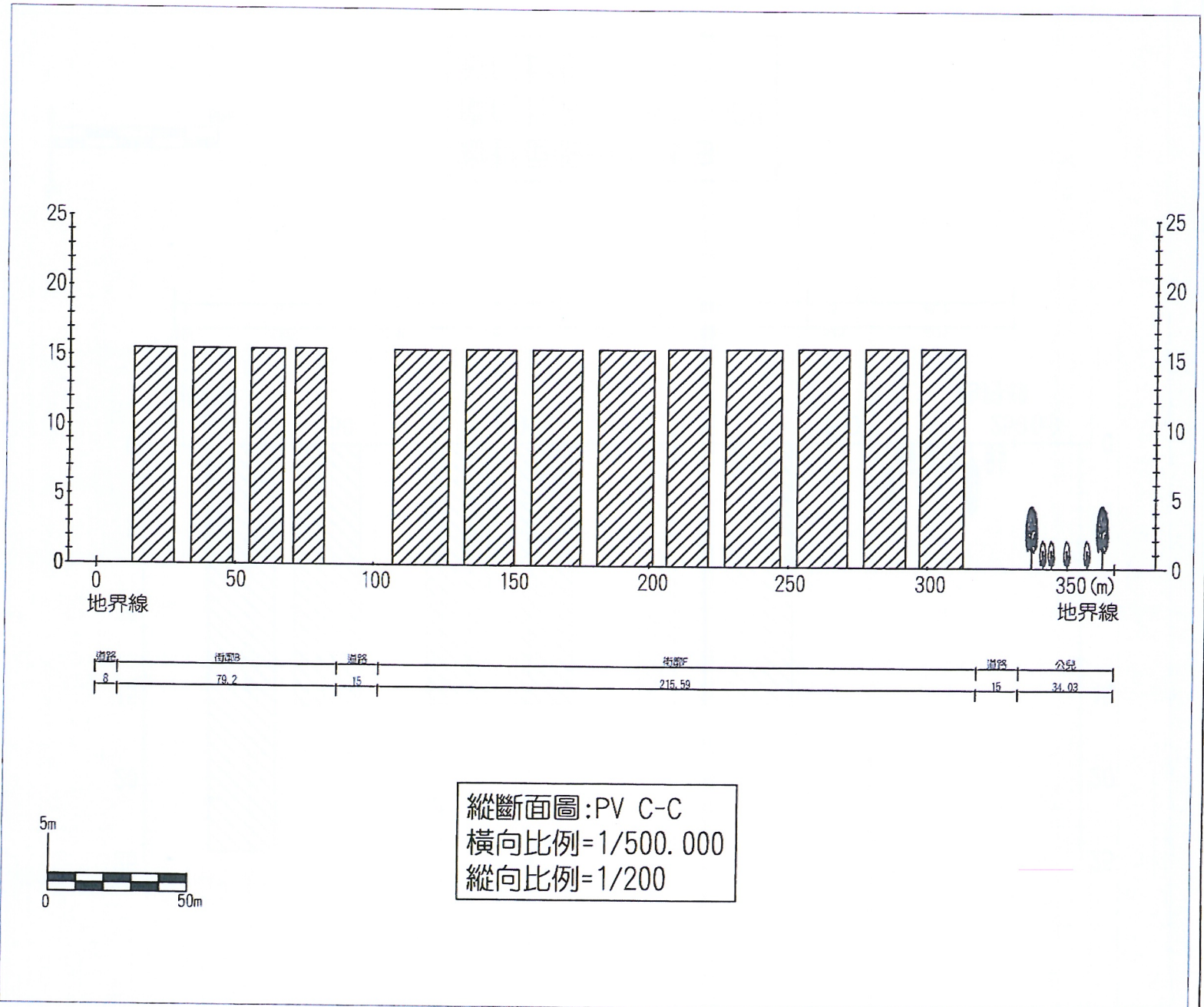
新竹市北區福林自辦農村社區土地重劃案

申請單位：新竹市北區福林自辦農村社區

土地重劃區重劃會

4-9

規劃單位：竹建開發有限公司



註：未來「擬定新竹市都市計畫(新竹機場附近地區)主要計畫」暨「擬定新竹市都市計畫(新竹機場附近地區)細部計畫」公告實施應依該計畫辦理。

圖4-5 配置剖面圖 (C-C)

相關專業技師簽章  
 繪圖員簽章

吳偉健



新竹市北區福林自辦農村社區土地重劃案

申請單位：新竹市北區福林自辦農村社區  
 土地重劃區重劃會

4-10

規劃單位：竹建開發有限公司