

## 貳之三、實質發展計畫

### 一、土地使用計畫

#### (一)規劃構想

本基地未來將規劃為農村住宅社區，並輔以必要之公共設施，故考量基地環境特性及發展定位，擬定規劃構想如下：

1. 本重劃區以規劃必要之農村社區用地為主，並適當增設其他公共設施、公用設備用地為輔，以達農村社區土地重劃之基本目標。
2. 依據「非都市土地開發作業審議規範」住宅專編第 23 點第 6 款規定，農村社區土地重劃區公共設施用地比例不得低於開發總面積百分之二十五，而本案配合「擬定新竹市都市計畫（新竹機場附近地區）主要暨細部計畫（草案）」規定，擬以 31% 之公設比例，兼顧環境與都市發展需求。
3. 基於改善既有農村社區污水處理問題，配合鄰近擴大都市計畫區域之污水管線規劃，集中社區產生之廢污水，一併納入新竹市污水下水道系統，維持基地周邊之水質環境。
4. 為維持周邊之農業生產環境，對於過境或改道之灌溉水路，本案將配合其上、下游斷面及原有功能加以規劃，確保原有水路之集、排水功能。
5. 道路系統之配置於新闢部分原則將銜接既有道路，使成路網，於舊有社區建物區域，則應儘量減少拆遷，維持既有聚落之動線及紋理。
6. 由於農村社區之生活型態往往伴隨宗教信仰、婚喪喜慶等地區性活動而衍生不同之空間需求，故公共設施之規劃採彈性而分散之空間佈設，以確實滿足居民需求。

## (二)土地使用計畫

依循前述規劃原則，本案分別劃設乙種建築用地、綠地、廣場、滯洪池、道路、溝渠等用地，詳表 2-3-1 土地使用規劃說明表及圖 2-3-1 土地使用計畫圖。

### 1.乙種建築用地

本案劃設乙種建築用地面積 65,864.29m<sup>2</sup>，作為本區居民居住及生活使用為主，其容許使用項目則依「非都市土地使用管制規則」乙種建築用地規定使用。

### 2.綠地

綠地規劃主要為社區內提供適度之綠美化環境，延伸社區內視覺光點，開放性空間則可帶給社區居民舒適之休閒遊憩空間感。本案綠地面積共 817.18m<sup>2</sup>，綠 1 及綠 2 位於基地西側，分別作為西側農業環境緩衝空間及降低路口匯集之衝擊之用。綠 3 劃設於基地中央，面積為 223.68m<sup>2</sup>，主要沿溝渠旁劃設一處綠地供作民眾休閒活動使用，並利用綠美化植栽方式突顯週邊景觀特色。綠 4 位於基地南側，面積為 349.80m<sup>2</sup>，茲因東大路二段 446 巷 131 弄與新闢 15m 道路 (A-1-15M) 距離甚近，容易造成行車危險，因此透過開放空間的劃設，可避免行車視野產生死角，提升區內交通安全性。

### 3.廣場

本案廣場規劃係考量農村社區環境行為模式，主要提供居民多元功能使用空間，除特定節日為社區民眾集會場所外，平時則可提供社區居民及社區訪客臨時停車需求，另考量既有社區大多以孩童與高齡者居多，因此於基地南北兩側既有聚落各劃設廣 1 與廣 2，於八卦福德宮旁劃設廣 3，以提供社區民眾使用，合計廣場總面積為 765.41m<sup>2</sup>。

### 4.滯洪池

為調節社區排水，於基地西側排水匯流處設置一處滯洪池，用地面積為 1,002.93m<sup>2</sup>，暫存過量的暴雨並攔截泥砂，達到調節防洪的目的。

## 5.道路

本重劃區於東北-西南方向劃設兩條（A-2-12M）與（A-4-15M）作為社區主要聯絡道路，社區內道路主要依此軸線發展，再輔以6公尺（含）以上之次要道路串連主要軸線及既有社區巷道，以形塑整體生活圈。對外聯絡交通上，本案南側15公尺新闢道路（A-1-15M）屬「擬定新竹市都市計畫（新竹機場附近地區）主要暨細部計畫（草案）」計畫道路（6-4-15M）之部分道路，本案將其納入規劃範圍，共同負擔政府公共設施費用，合計本重劃區道路面積有27,143.73m<sup>2</sup>。

## 6.溝渠

本案規劃原則上保持既有溝渠其原有水路暢通，水利用地共計438.11m<sup>2</sup>，其中為配合東大排防汛需求規劃水4，面積為40.56m<sup>2</sup>。另將位於重劃區中間之既有溝渠保留，面積分別為（水1）4.54m<sup>2</sup>，（水2）85.93m<sup>2</sup>，（水3）307.08m<sup>2</sup>，於重劃完成後仍交回新竹農田水利會管理，不劃入公共設施用地。

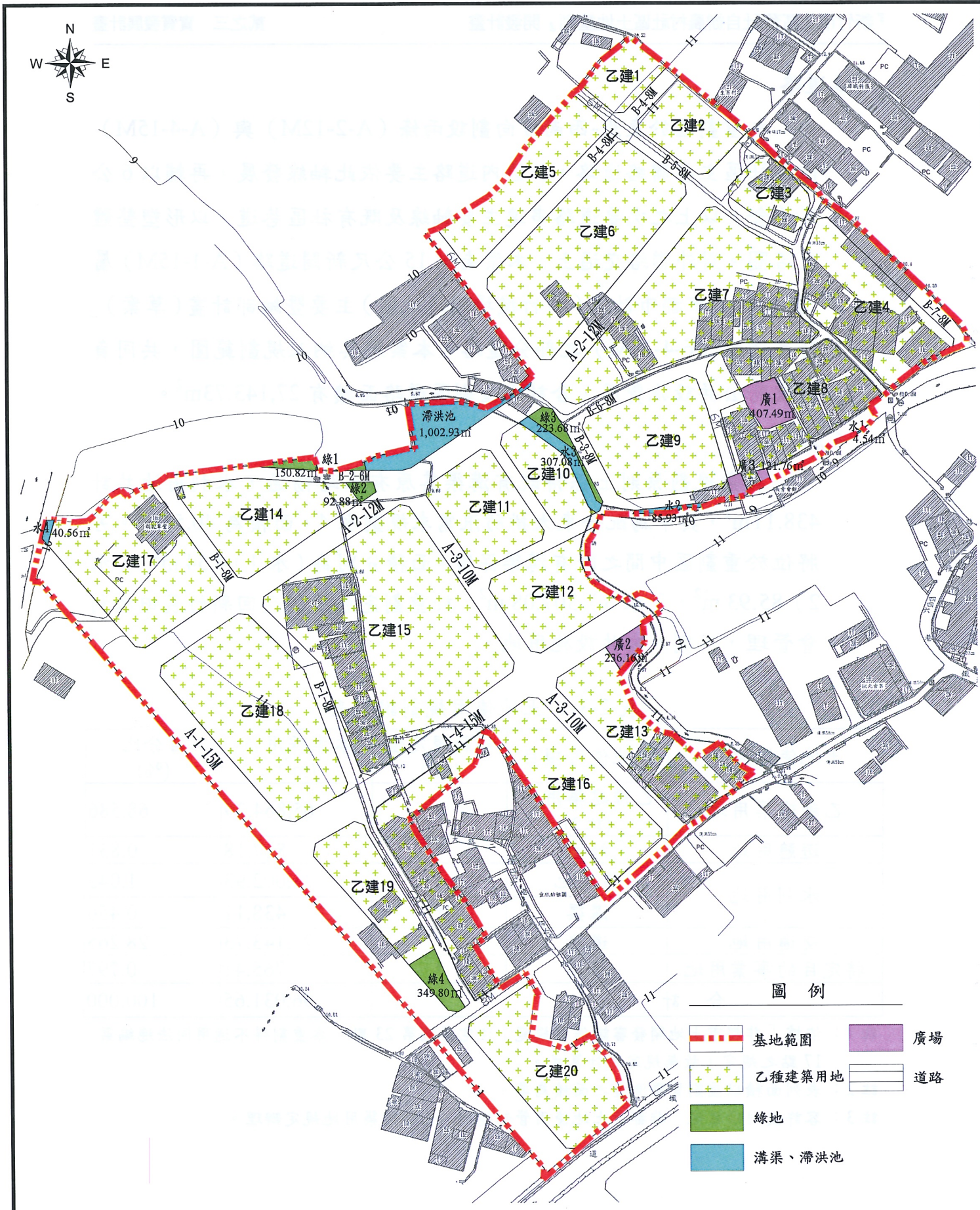
表 2-3-1 土地使用規劃說明表

土地使用編定	土地使用項目	規範規定值 (m <sup>2</sup> )	本案採用值 (m <sup>2</sup> )	百分比 (%)
乙種建築用地	乙種建築用地 (註3)	*	65,864.29	68.586
遊憩用地	綠地	*	817.18	0.851
水利用地	滯洪池	*	1,002.93	1.045
	溝渠	*	438.11	0.456
交通用地	道路	*	27,143.73	28.265
特定目的事業用地	廣場	*	765.41	0.797
合計		*	96,031.65	100.000

註1：依據「非都市土地開發審議作業規範」住宅專編第23點，本重劃得不適用同法總編第17點之規定，故無規定之計算式。

註2：表列面積以重劃實際測量之面積為準。

註3：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。



計畫名稱：「新竹市北區舊社自辦農村社區  
土地重劃」 開發計畫

比例尺：  
1:2500

圖名：  
圖2-3-1 土地使用計畫圖

## (三)用地編定

## 1.使用分區

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。」，故本案之使用分區應變更為鄉村區。

## 2.使用地類別

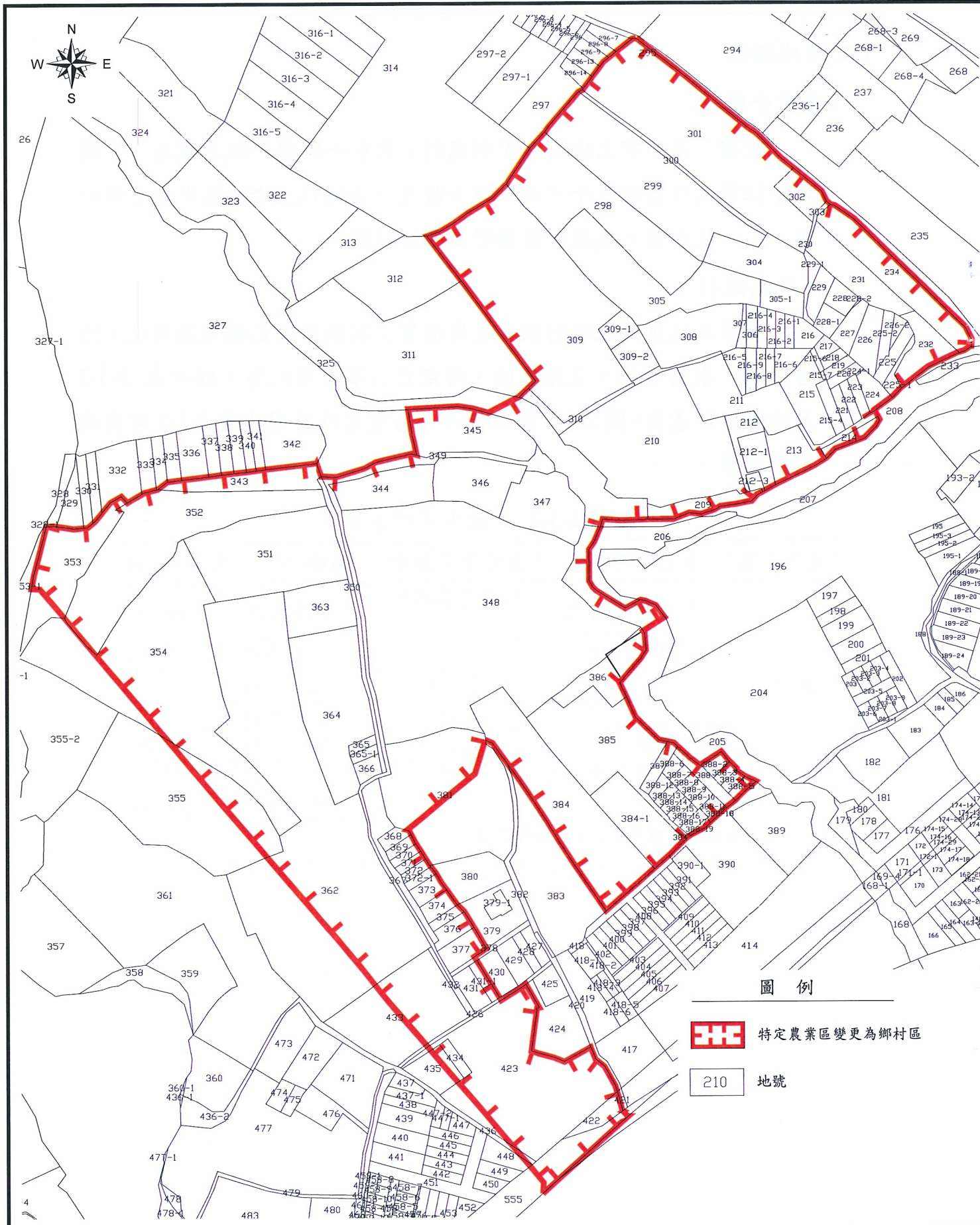
本案土地使用地類別依其使用性質分別編定為乙種建築用地、遊憩用地、水利用地、交通用地、特定目的事業用地等，詳如表 2-3-2 土地使用計畫表、圖 2-3-2 土地使用分區變更計畫圖及圖 2-3-3 變更編定計畫圖。

表 2-3-2 土地使用計畫表



使用分區	土地使用編定	土地使用類別	面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)
鄉村區	乙種建築用地	乙種建築用地 (註2)	65,864.29	68.586
	遊憩用地	綠地	817.18	0.851
	水利用地	滯洪池	1,002.93	1.045
		溝渠	438.11	0.456
	交通用地	道路	27,143.73	28.265
	特定目的事業用地	廣場	765.41	0.797
合 計			96,031.65	100.000

註1：表列面積以重劃實際測量之面積為準。

註2：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。



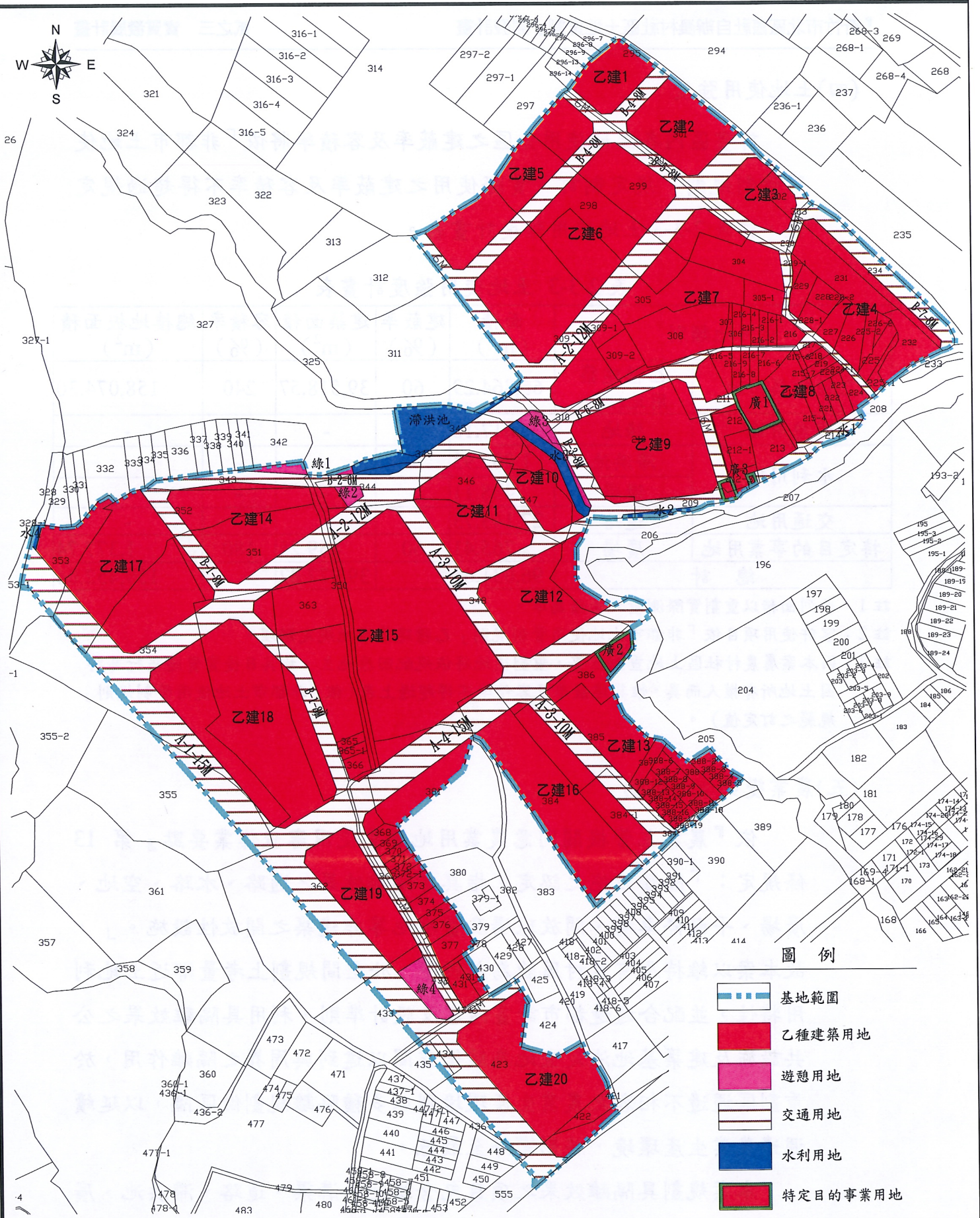
圖例

-  特定農業區變更為鄉村區
-  地號

計畫名稱：  
**「新竹市北區舊社自辦農村社區  
 土地重劃」 開發計畫**

比例尺：  
 1:2500

圖名：  
 圖2-3-2 土地使用分區變更計畫圖



計畫名稱：**「新竹市北區舊社自辦農村社區土地重劃」開發計畫**

比例尺：**1:2500**

圖名：**圖2-3-3 變更編定計畫圖**

## (四) 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 2-3-3 土地使用強度計畫表。

表 2-3-3 土地使用強度計畫表

使用地類別		面積 (m <sup>2</sup> )	建蔽率 (%)	建築面積 (m <sup>2</sup> )	容積率 (%)	總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )
乙種建築用地	乙種建築用地(註2)	65,864.29	60	39,518.57	240	158,074.30
遊憩用地	綠地	817.18	-	-	-	-
水利用地	滯洪池	1,002.93	-	-	-	-
	溝渠	438.11	-	-	-	-
交通用地	道路	27,143.73	-	-	-	-
特定目的事業用地	廣場	765.41	60	459.25	180	1,377.74
總計		96,031.65		39,977.82		159,452.04

註1：表列面積以重劃實際測量之面積為準。

註2：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3：因本案屬農村社區土地重劃性質，重劃後地將依規配回原地主，故其日後實質建築行為將因土地所有權人而異，惟其建蔽率及容積率不得超過上表(依「非都市土地使用管制規則」規範之訂定值)。

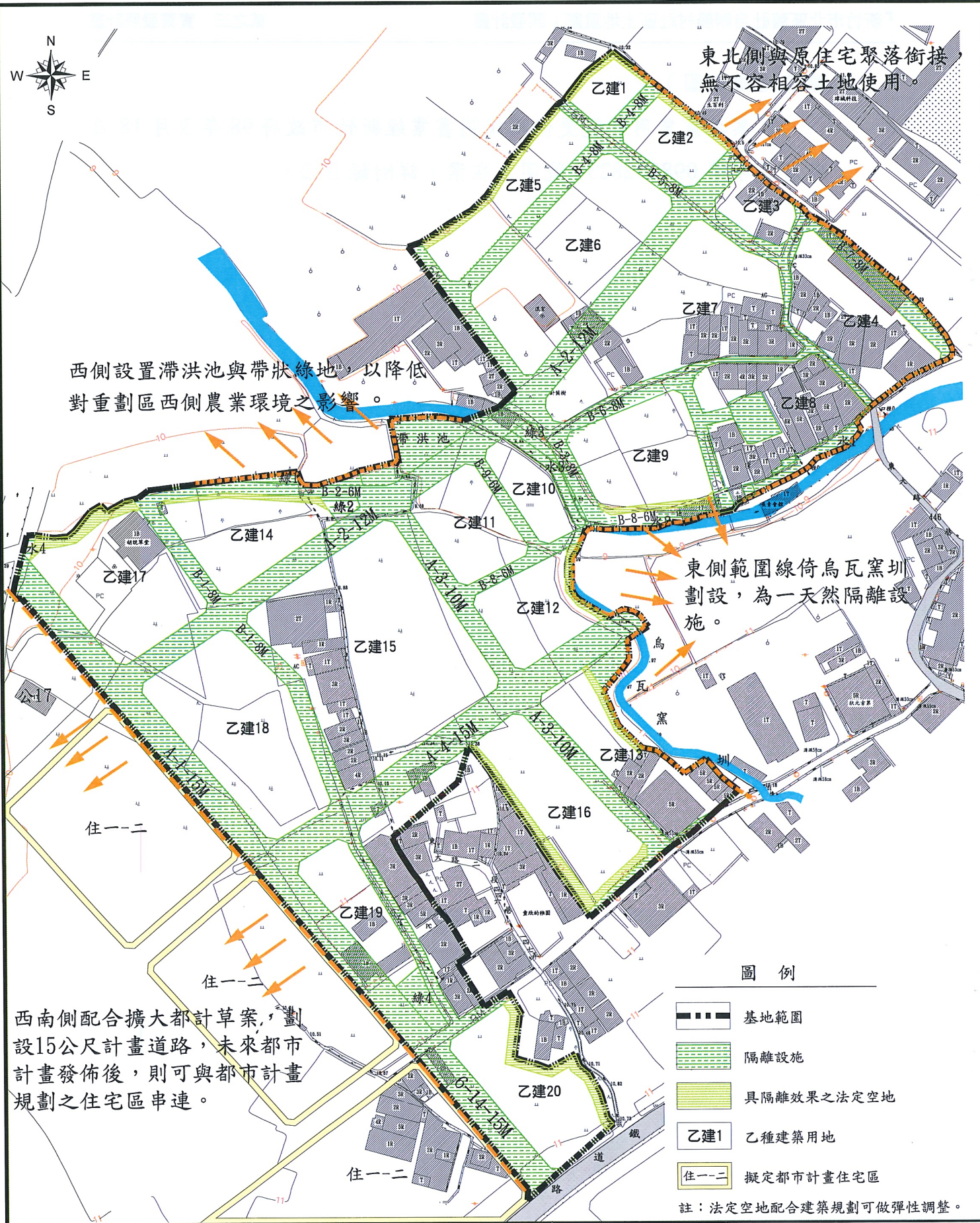
## (五) 農業變更使用說明

依『農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點』第 13 條規定：「隔離設施之認定，指具有隔離效果之通路、水路、空地、廣場、平面停車場、開放球場及蓄水池等非建築之開放性設施。」，故本案以維持原有農村風貌為前提下，於空間規劃上考量鄰近土地利用特性，並配合週邊都市計畫內容及設計準則，利用具隔離效果之公共設施及建築基地法定空地為緩衝空間以達到與周界之隔離作用，於重劃區週邊不相容之農業生產環境則以多種隔離規劃做區隔，以延續週邊農業生產環境，將影響降至最低。

本案規劃具隔離效果之項目包含綠地、溝渠、道路、滯洪池、廣場等設施，可得隔離設施面積為 30,167.36m<sup>2</sup>，佔全案面積之 31.41%，故符合隔離設施面積不得少於申請面積 30% 之規定(詳圖 2-3-4 隔

離設施規劃圖)。

本案之農業用地變更使用說明書業經新竹市政府 98 年 3 月 18 日府產農字第 0980028235 號同意在案，詳附錄 II-2。



計畫名稱：**「新竹市北區舊社自辦農村社區土地重劃」開發計畫**

比例尺：**1:2500**

圖名：**圖2-3-4 隔離設施規劃圖**