

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銜接至既有道路，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、兒童遊憩場、綠地、廣場、道路、溝渠、社區中心、滯洪池等用地，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

本案劃設乙種建築面積為 66,985.45m²，以供本區農村社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. 兒童遊憩場

本案於重劃區劃設之兒童遊憩場面積共計 5,427.06m²，為提供居民舒適之休閒遊憩空間，規劃兒 1 與兒 2 分別位於重劃區中央及東側，鄰近綠地、社區中心等公共設施，可串連區內各項遊憩設施，並充分延伸視覺開闊感。

3. 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。本案綠地面積共有 536.60m²，綠 1 與綠 2 位於基地西北側，主要規劃成帶狀空間，以減緩對重劃區西北側農業環境之影響。綠 3 及綠 4 劃設於基地中央，面積為 421.15m²，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周邊景觀特色。綠 5 位於基地南側，面積為 41.47m²，茲因東大路二段 446 巷入口處現況為 5m 之轉彎路口，容易造成行車視野產生死角，故與新闢 8m 道路 (B-1-8M) 交匯處留設綠地，因此透過開放空間的劃設，除可綠美化區內環境，更可提升區內交通安全性。

4.廣場

本案於重劃區內規劃之廣場用地面積共計 1,763.95m²，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，平時則可做為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，故本重劃之廣場多劃於既有聚落旁，以方便社區居民使用。

5.道路

本重劃區於東北-西南方向佈設一條路寬 15 公尺之軸線 (A-4-15M)，西北-東南方向佈設一條 10 公尺軸線 (A-1-10M) 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 8 公尺 (含) 以上之次要道路串連主要軸線及既有社區巷道，形成完整之道路系統，道路用地面積總計為 19,503.62m²。

6.溝渠

為保持區內排水順暢及配合整體規劃，分別將區域東南側內既有溝渠予以改道並劃為公共設施用地，面積共計 22.83m²，以維持原有水路暢通；另區內原烏瓦窯圳流域，面積計有 1,822.39m²，則予以保留確保排水暢通，於重劃完成後交回農田水利會管理，故本案共劃設溝渠用地 1,845.22m²。

7.社區中心

社區中心為社區居民集會場所，故本案於重劃區內中心位置劃設一處社區中心用地，面積為 1,250.03m²，提供節慶活動、會議或教育研習等社區發展活動所需場地，以提高本農村社區居民之使用率，並有效發揮其服務功能。

8.滯洪池

為調節社區排水，於基地中心及西南側共設置兩處滯洪池，用地面積為 2,409.58m²，暫存過量的暴雨並攔截泥砂，達到調節防洪的目的。

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 ²) (註1)	本案採用值 (m ²) (註2)	百分比 (%)
乙種建築用地	乙種建築用地 (註3)	*	66,985.45	67.17
遊憩用地	兒童遊憩場	*	5,427.06	5.44
	綠地	*	536.60	0.54
特定目的事業 用地	廣場	*	1,763.95	1.77
	社區中心	*	1,250.03	1.25
水利用地	滯洪池	*	2,409.58	2.42
	溝渠	*	1,845.22	1.85
交通用地	道路	*	19,503.62	19.56
合 計		*	99,721.51	100.00

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。

(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

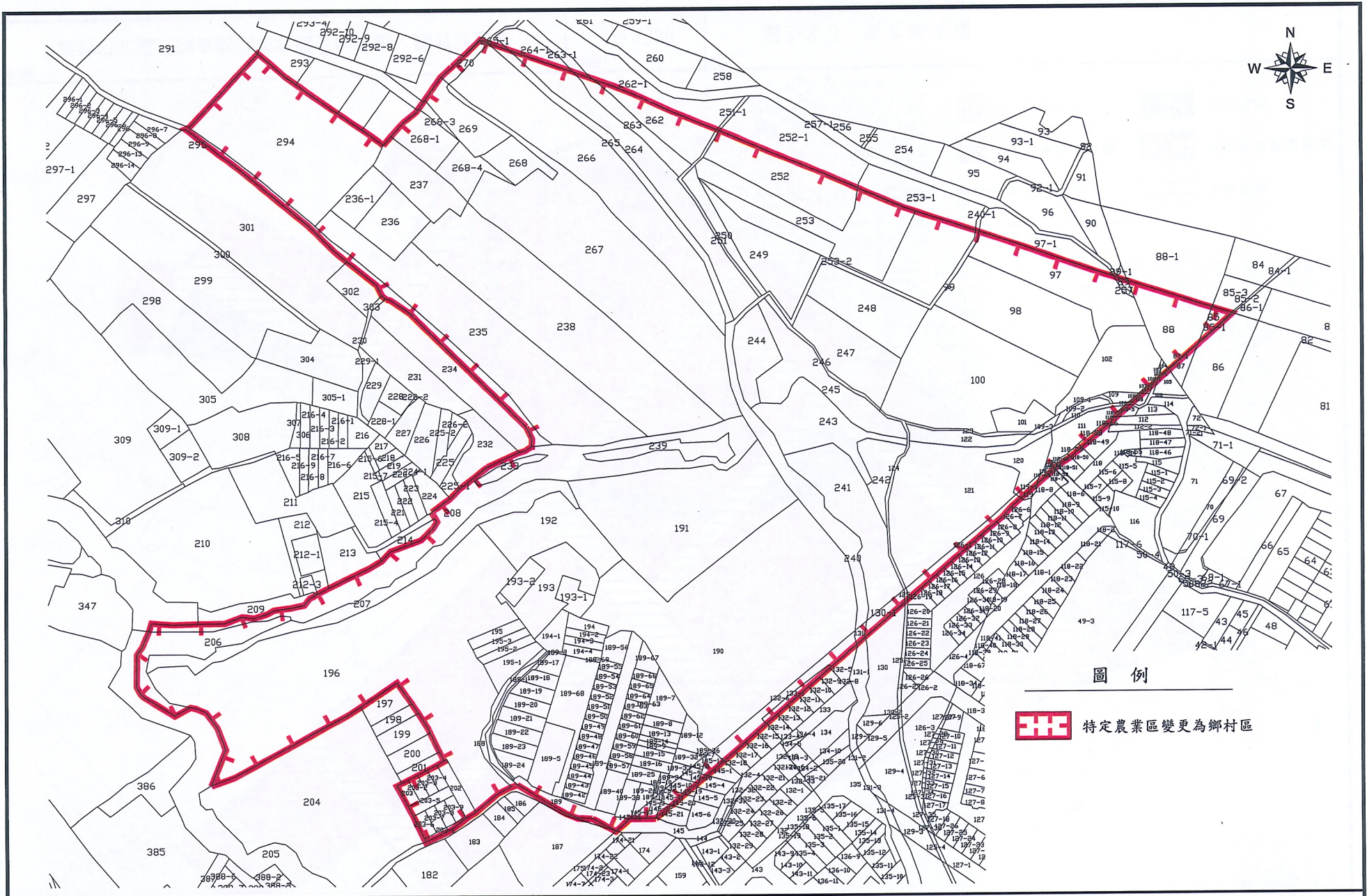
本案土地使用地類別依其使用性質分別編定為乙種建築用地、遊憩用地、特定目的事業用地、水利用地、交通用地等，詳如表 2-3-2 土地使用計畫表及圖 2-3-2 變更編定計畫圖。

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 ²)	百分比(%)
鄉村區	乙種建築用地	乙種建築用地 (註2)	66,985.45	67.17
	遊憩用地	兒童遊憩場	5,427.06	5.44
		綠地	536.60	0.54
	特定目的事業用地	廣場	1,763.95	1.77
		社區中心	1,250.03	1.25
	水利用地	滯洪池	2,409.58	2.42
		溝渠	1,845.22	1.85
	交通用地	道路	19,503.62	19.56
合計			99,721.51	100.00

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

計畫名稱:

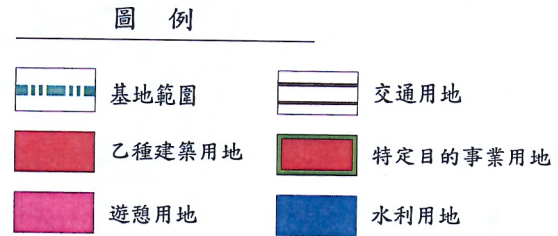
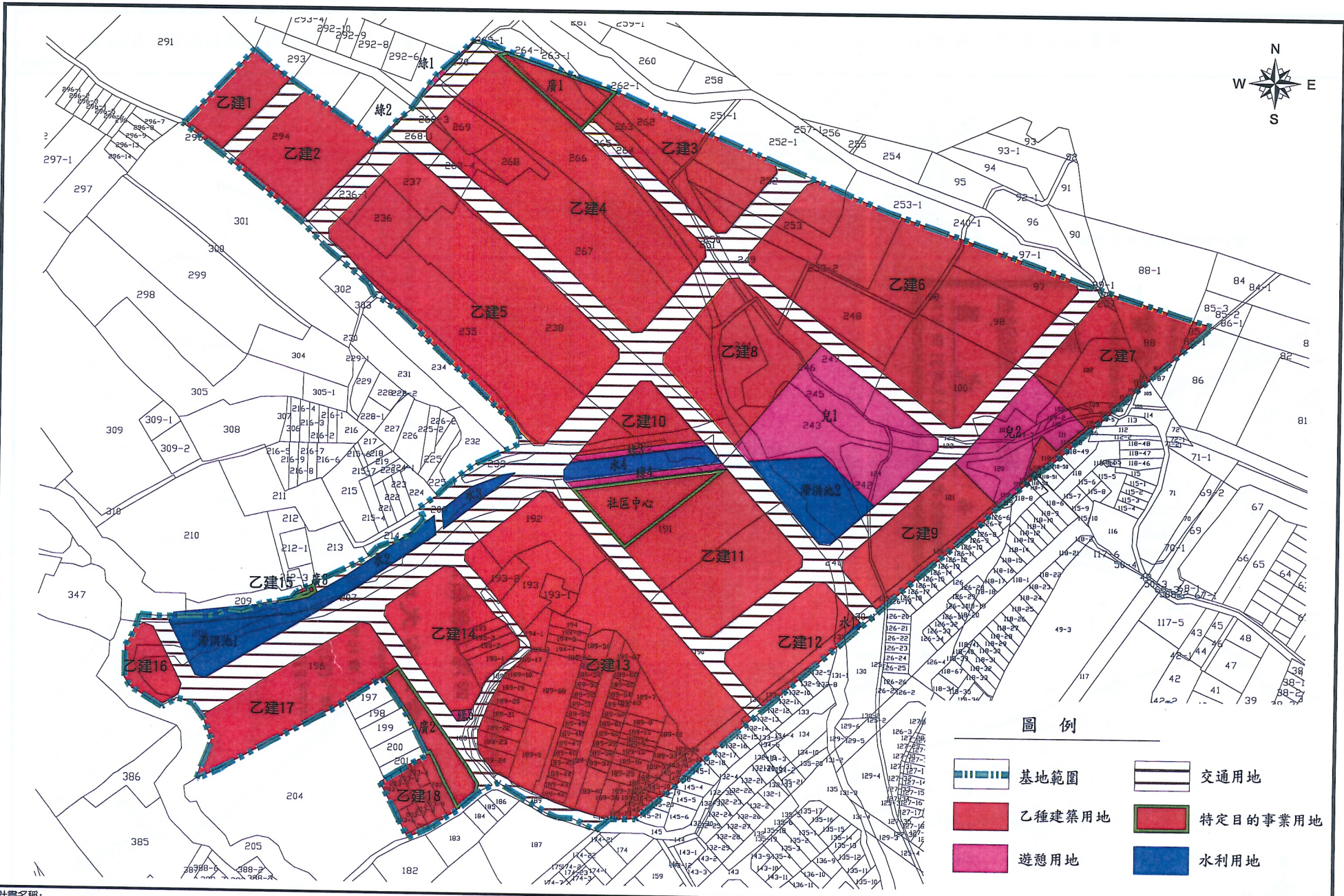
「新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃」開發計畫書

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：
「新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃」開發計畫書

比例尺：
1:2500

圖名：
圖2-3-3 變更編定圖

(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 ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	總樓地板面積 (m ²)
乙種建築用地	乙種建築用地 (註 2)	66,985.45	60	40,191.27	240	160,765.08
遊憩用地	兒童遊憩場	5,427.06	40	2,170.82	120	6,512.47
	綠地	536.60	-	-	-	-
特定目的事業用地	廣場	1,763.95	60	1,058.37	180	3,175.11
	社區中心	1,250.03	60	750.02	180	2,250.05
水利用地	溝渠	1,845.22	-	-	-	-
	滯洪池	2,409.58	-	-	-	-
交通用地	道路	19,503.62	-	-	-	-
總計		99,721.51		44,170.48		172,702.71

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。

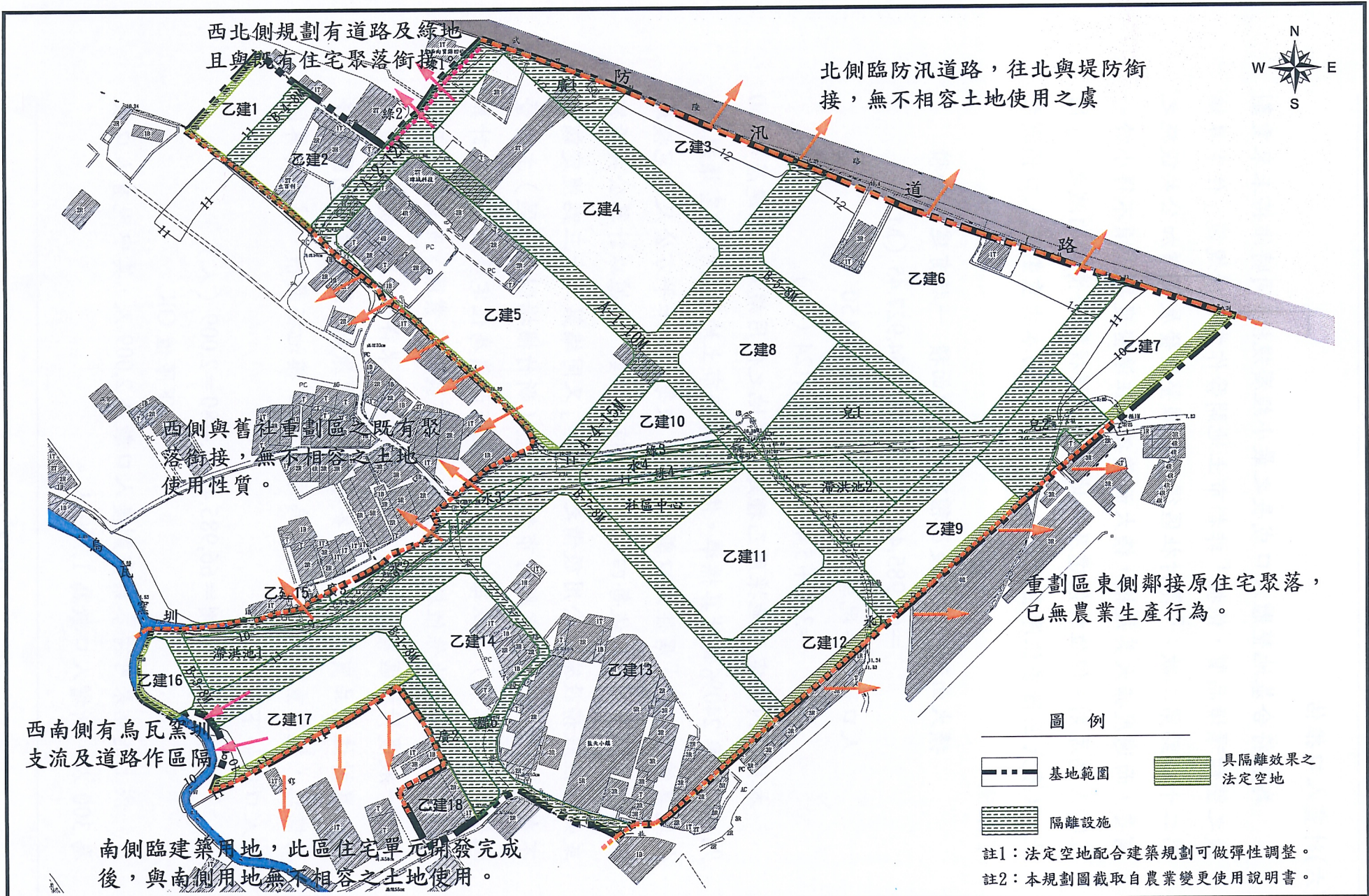
註 3：因本案屬農村社區土地重劃性質，重劃後地將依規配回原地主，故其日後實質建築行為將因土地所有權人而異，惟其建蔽率及容積率不得超過上表(依「非都市土地使用管制規則」規範之訂定值)。

(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：「隔離綠帶之認定，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，延續農業生產環境，將影響降至最低。

本案規劃具隔離效果之項目包含兒童遊憩場、綠地、溝渠、道路、滯洪池、廣場、社區中心等設施，可得隔離設施面積為 32,736.06m²，佔全案面積之 32.83%，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 6 月 11 日府產農字第 0980060309 號同意在案，詳附錄 II-2。



計畫名稱: 「新竹市北區金雅自辦農村社區土地重劃」開發計畫書

比例尺: 1:2500

圖名: 圖2-3-4 隔離設施規劃圖