新竹市南勢農村社區土地重劃案土地使用計畫

一、土地使用計畫

社區土地使用以保留原有農村聚落之特色與風貌為原則,並考量未來發展方向,同時亦能符合本規範之相關規定,社區經重劃後土地使用可分為建築用地; 道路用地及其他公共設施用地,社區重劃後,建築用地占 67.11%;道路用地佔 25.38%;公共設施用地佔 7.51%,詳如下表所示:

項目	建築用地	計畫道路	其他公共設施	小計
面積(公頃)	4.8829	1.8468	0.5463	7.2760
百分比	67.11%	25.38%	7.51%	100%

表 2-3-1 南勢社區重劃土地使用統計表

(一)規劃原則

本規劃作業之規劃設計理念以生態、生活、生產為主軸,藉由與居民 日常生活息息相關的環境保存,使民眾、政府共同體會自然環境對人類生 存的重要性,並且建立符合生態原則的價值觀、生活方式以及消費習性。

- 尊重自然生態之規劃理念,兼顧生產生態環境及休閒生活的規劃及設計。
- 2.結合生活、生產、生態之機能提供一個舒適、自然、安全之生活環境。
- 結合環境特性,引入資源適宜性活動並擬定合理的土地使用計畫。
- 4.配合擴大新竹市都市計畫(新竹機場附近地區),擬定合宜的土地使用 計畫。

(二)配置構想

為求增加本重劃之實質可行與未來使用之永續經營,本社區.係依據上 述規劃目標提擬以下土地使用配置構想。

- 1.配合主要交通動線及基地土地之利用模式配置主要公共設施。
- 2.依據現有地形、地勢,規劃必要性之公用設備用地。
- 公共空間均能保留其獨立性及共同性,以提供居民必要服務功能,並配合地方產業轉型帶動地方發展。
 - (1)住宅區:規劃鄉村區乙種建築用地作為未來南勢農村社區。
 - (2)停車場:本計畫規劃停車場一處,設置於原聚落中心,以提供社區住戶之停車空間。
 - (3)廣場:規劃於基地之中央位置一處,並位於活動中心旁,期能發揮最大功能。廣場規劃之用途可供籃球、排球、網球等活動及居民婚喪、喜慶與戶外集會之用,亦可成為米粉曝曬及活動中心臨時停車等使

- (4)活動中心:規劃於基地之中央位置一處,並位於廣場旁,期能發揮最大功能。活動中心規劃之用途主要作為社區活動及室內集會、文化及產業活動等使用。
- (5)多功能廣場:於基地北側設置一多功能廣場,供民眾休閒使用。
- (6)道路:連接社區外為交通,並與區內各公共設施結合,以便利居民生活作息之用。區內之主要動線系統於基地南側劃設入公尺之計畫道路,可與區外客雅溪之防汛道路作連接,並接至經國路,或由基地北側銜接延平路,或由基地東側接至台一線替代道路。次要路徑視實際需要分別規劃為6m及8m道路,其配合目前聚落建築情形規劃2~4m及4~5m之步道系統。
- 基地內所有開放空間之綠化系統均應視其空間大小、機能定位、建築量體情形選擇適當之植栽並配合人為造景予以美化。
 - (1)在進入本規劃區之出入口處,應加強美化工作,並塑造一具地區風格 之地標或意象。
 - (2)針對重點活動據點或公共設施部分,如多功能廣場、停車場、活動中心、廣場等,應加強景觀綠美化工作。
 - (3)進行全區全面性綠美化工作,包括道路、巷道、住宅等,以塑造大環境之優美景觀,並加強區內各道路兩側之綠美化工作。

		衣 2-3-2	規劃稱怨說	明衣	10		
土地使	土地		規範規定		計畫值		
用分區	使用编定	使用項目	面積 (m ²)	百分比(%)	面積 (m ²)	百分比(%)	
	乙種建築用地	住宅用地	-	-	48,829.10	67.11%	
	小	計	-	_	48,829.10	67.11%	
鄉村區	特定目的事業用-地	多功能廣場	1-0		1,766.06	2.43%	
		活動中心	121		1,509.73	2.07%	
		廣場	<u>.</u>		1,101.17	1.51%	
	小	計	_	-	4,376.96	6.02%	
	交通用地	道路			18,468.25	25.38%	
		停車場	-		1,085.77	1.49%	
	小 計				19,554.02	26.87%	
	總計		-	_	72,760.08	100.00%	

表 2-3-2 規劃構想說明表

(三)各類主要土地使用強度

本計畫區之土地使用強度可由各類用地面積及百分比之計算值來得知,詳見表 2-3-3:

表 2-3-3 土地使用強度表

土地使	街廓		土地	-3-3 工地使	百分比	建築面積	樓地板面積	最高	最高
工 地 使 用 分 區	標號	使用編定	使用項目	面積 (m ²)	(%)	是亲面预 (m ²)	模地被面積 (m ²)	容積率 (%)	建蔽率 (%)
	1	乙建	住宅	3,482.46	4.79%	2,089.48	8,357.90	180%	60%
	2	乙建	住宅	3,412.31	4.69%	2,047.39	8,189.54	180%	60%
	3	乙建	住宅	2,572.97	3.54%	1,543.78	6,175.13	180%	60%
	4	乙建	住宅	2,604.78	3.58%	1,562.87	6,251.47	180%	60%
	5	乙建	住宅	3,277.75	4.50%	1,966.65	7,866.60	180%	60%
	6	乙建	住宅	1,974.40	2.71%	1,184.64	4,738.56	180%	60%
	7	乙建	住宅	984.33	1.35%	590.60	2,362.39	180%	60%
	8	乙建	住宅	1,578.17	2.17%	946.90	3,787.61	180%	60%
	9	乙建	住宅	987.09	1.36%	592.25	2,369.02	180%	60%
	10	乙建	住宅	486.55	0.67%	291.93	1,167.72	180%	60%
	11	乙建	住宅	3,123.00	4.29%	1,873.80	7,495.20	180%	60%
	12	乙建	住宅	4,708.91	6.47%	2,825.35	11,301.38	180%	60%
	13	乙建	住宅	2,893.12	3.98%	1,735.87	6,943.49	180%	60%
鄉村區	14	乙建	住宅	3,310.89	4.55%	1,986.53	7,946.14	180%	60%
	15	乙建	住宅	4,252.87	5.85%	2,551.72	10,206.89	180%	60%
	16	乙建	住宅	3,239.63	4.45%	1,943.78	7,775.11	180%	60%
	17	乙建	住宅	4,128.67	5.67%	2,477.20	9,908.81	180%	60%
	18	乙建	住宅	1,811.20	2.49%	1,086.72	4,346.88	180%	60%
		小	\$ †	48,829.10	67.11%	29,297.46	117,189.84		
			多功能活動廣場	1,766.06	2.43%	1,059.64	2,825.70	160%	60%
	特定目	的事業用地	活動中心	1,509.73	2.07%	905.84	2,415.57	160%	60%
		廣場	1,101.17	1.51%	660.70	1,761.87	160%	60%	
		小	\$1	4,376.96	6.02%	2,626.18	7,003.14		
	交通用地		停車場	1,085.77	1.49%			120%	40%
			道路	18,468.25	25.38%				
		小	\$ †	19,554.02	26.87%				
		總	\$ †	72,760.08	100.00%				

(四)用地變更計畫

1.法令依據

本計畫區之用地變更計畫,乃依據「非都市土地使用管制規則」之 有關規定辦理。

2.變更內容

本計畫預定將變更為鄉村區乙種建築用地、特定目的事業用地、交通用地等土地使用編定,詳見表 2-3-4。其擬變更編訂之面積、及佔社區總面積之百分比,詳見表 2-3-5。

表 2-3-4 變更編定原則表

計 畫 用 地	擬變更用地種類
建築用地	鄉村區乙種建築用地
活動中心、多功能廣場、廣場	鄉村區特定目的事業用地
道路用地、停車場	鄉村區交通用地

表 2-3-5 用地變更編定計畫表

	•			•	
土地使用分區	土地使用編定	變更前面積 (公頃)	變更前 百分比 (%)	變更後面積 (公頃)	變更後 百分比 (%)
	農牧用地	4.8317	66.41	-	_
特定農業區	水利用地	1.0769	14.80	-	-
	甲種建築用地	0.0719	0.99	-	1
	乙種建築用地	1.1746	16.14	4.8829	67.11
鄉村區	交通用地	0.1208	1.66	1.9554	26.87
	特定目的事業用地	_	_	0.4377	6.02
	合計	7.2760	100.00	7.2760	100.00

(五)社區未來引進人數

為符合本基地整體人口成長之最小經濟規模,並維持本開發基地未來之整體生活品質,本計畫採用非都市土地開發審議作業規範,擴大面積之居住淨密度每公頃 150 人,為本計畫未來人口成長估算與成長上限值,依此估算計畫區內公共設施用地面積以滿足未來生活之需求。

開發社區內現有住戶 212 戶,總人口數 869 人。以上述相關規定推算 之本重劃區內乙種建築用地街廓,面積共 4.8829 公頃,依上述標準估算 未來計畫區引進人口可達 538 人。

- 4.8829(重劃後乙種建築面積)-1.2963 (基地內原甲種及乙種建築面積)
- =3.5866(公頃)
- 3.5866(擴大面積)*150(居住淨密度每公頃)=538
- 869(現居住人口數)+538(預估增加人口數)
- =1407人(開發後之總人口)

(六)新竹市北區南勢農村社區土地使用管制及建築管理計畫

新竹市北區南勢農村社區(以下簡稱本社區)居民均集中聚居,現況本社區內除延續原有聚落型態少有變動,為促進住宅及環境更新,期以農村社區土地重劃方式進行住宅改建之機會,促成整體環境的提昇之目的;基係於上述目的配合本社區之規劃,在本社區所屬「擴大新竹市都市計畫(新竹機場附近地區)」尚未發佈實施前,本社區之土地使用管制與建築管理計畫分述如下,據以執行土地使用管制及建築管理計畫,俟至「擴大新竹市都市計畫(新竹機場附近地區)」發佈實施後,即應回歸上開都市計畫之管制規定。

各用地土地使用強度如下,且建物限制高度為30公尺: 各種用地土地使用強度表

項	目	最高建蔽率 (%)	最高容積率 (%)
乙種建築	用地	60	180
交通用地	停車場	40	120
_0/2	廣場	60	160
特定目的事業用地	多功能廣場	60	160
	活動中心	60	160

2.街廓退縮

- (1)鄰接6公尺以下道路寬度,應自道路中心線退讓3公尺以上建築。
- (2)鄰接 8 公尺以上道路,則自道路境界線退縮 3 公尺建築並留設無遮掩 人行空間。

3.建築基地內之法定空地

空地應栽植花、草、樹木予以綠化,其綠化面積達法定空地面積之 二分之一以上。

4.住宅建築造型及建築物基本色彩

- (1)住宅建築造型應能表達出住宅機能形式,有柔和、温暖、輕鬆、親切的意象。
- (2)建築物基本色彩方面:住宅建築物建材之選用應以暖色系為主,期使 人產生親切與舒暢感覺為原則;主要色彩應避免使用高彩度之原色。

5.建築物附設汽車停車空間設置

類別	建築物用途	附設車位標準
	住宅	每一户或一五〇平方公尺至少附設一部
小汽	公務機關	每一五〇平方公尺至少附設一部
	餐飲、服務業	每一〇〇平方公尺至少附設一部
車	其他	依實際需要附設之
	住宅	每二户或三○○平方公尺至少附設一部
機	餐飲、服務業	每四〇平方公尺至少附設一部
車	公務機構	每三〇平方公尺至少附設一部
	其他	依實際需要附設之

6.特定目的事業用地

- (一)公共開放空間之緣化面積應達法定空地面積之二分之一以上,並於 請領建造執照時一併核定之。
- (二)活動中心規劃作為社區活動、室內集會及產業活動使用。
- (三)廣場規劃作為運動設施及戶外集會使用。
- (四)多功能廣場規劃作為文化活動、休閒活動設施、水保設施及污水處理設施使用。

7.地下室開挖

應以建築物地面層投影面積為開挖之基本範圍,面積計算應以建築物外牆中心線核計。

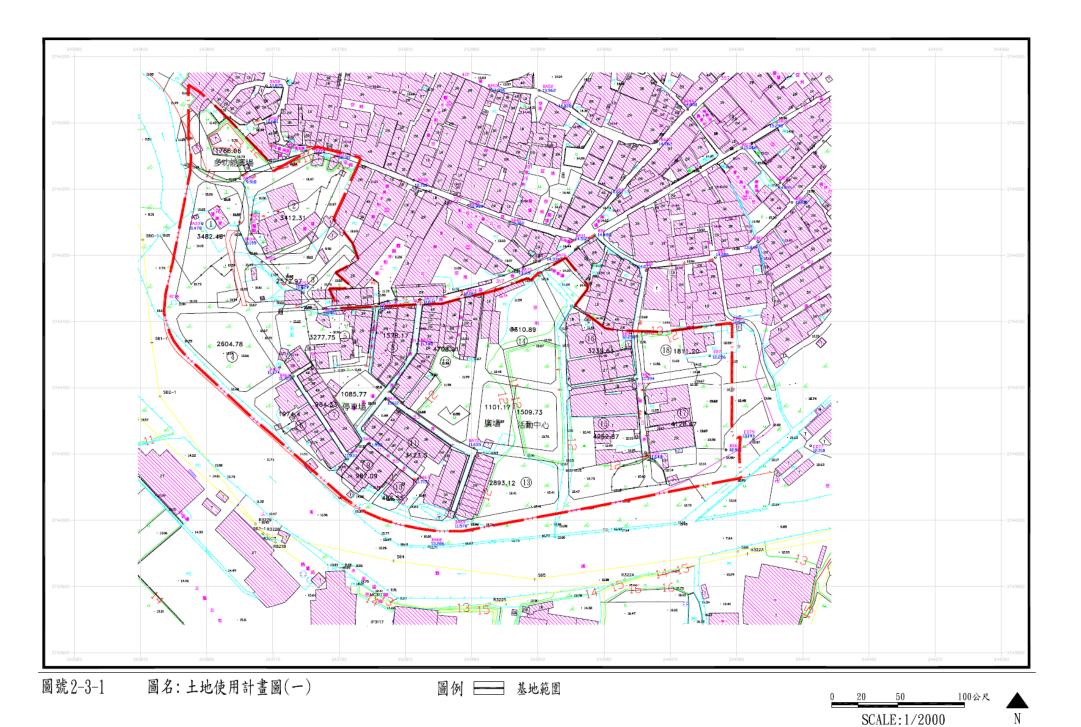
地下室最大開挖範圍為該基地建蔽率加上百分之十。

8.廣告物、廣告旗幟及招牌

- (1)正面型廣告招牌高度不得超過自基地地面量起 5 公尺或 2 層樓之窗台,離地淨高不得低於 3 公尺且不得設置霓虹與閃光裝置。
- (2)通廊及騎樓內不得設置懸吊式標示物。
- (3)臨路面側懸型廣告招牌不得突出於建築線,突出於牆面部分不得超過 0.8公尺,其高度不得超過基地地面以上 7.5公尺及 2 層樓,招牌下 端離地淨高不得低於 3公尺。

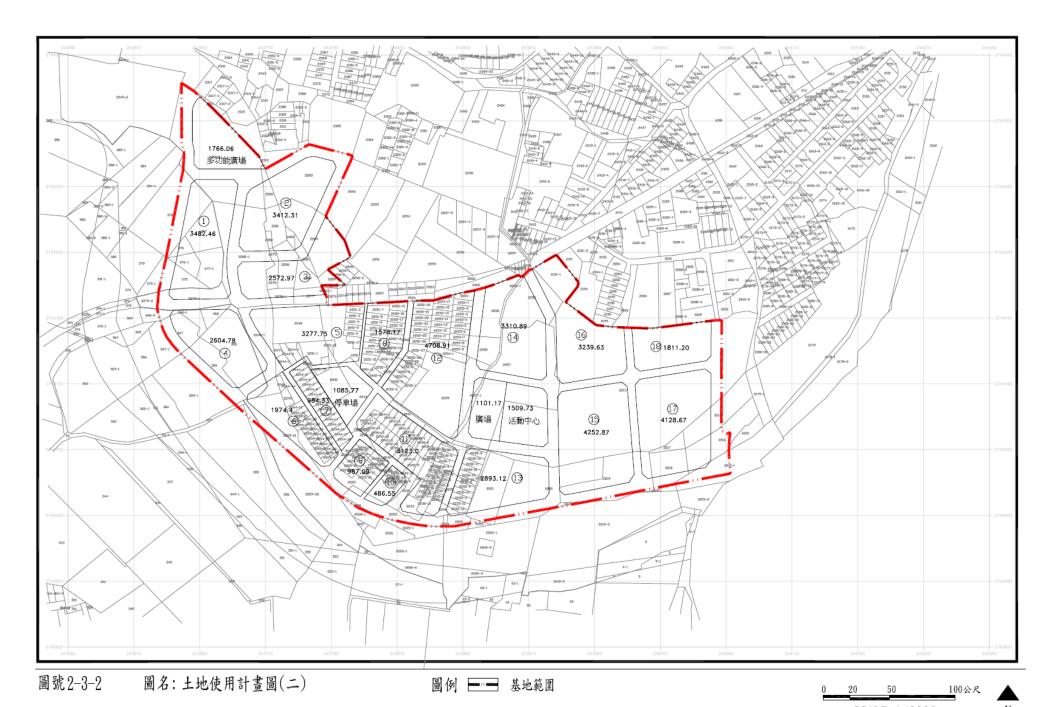
9.停車場之建築物及土地使用

- (1)作為平面停車場時,建蔽率不得大於百分之五。
- (2)其不透水舖面所佔面積應在二分之一以下,並予美化綠化。



申請案名稱:新竹市北區南勢農村社區土地重劃開發計畫

53



 SCALE:1/2000
 N

 申請案名稱:新竹市北區南勢農村社區土地重劃開發計畫
 申請單位:新竹市政府
 54
 規劃單位:聯成工程顧問有限公司

