

新竹市南勢農村社區土地重劃變更開發計畫書

壹、變更緣起

「新竹市北區南勢農村社區土地重劃開發計畫」係為新竹市政府因應農村社區整體發展，促進農村社區土地合理利用、加速社區建設，改善農村社區生活環境品質，而配合土地重劃政策所辦理之農村社區土地重劃開發案。新竹市北區南勢里位於北區行政區域之南部，東至崙子段二二一三、二二一四、二二一五、二二七七、二二八九、二二八四、二二八三地號東側為界。西至崙子段二二一三之一地號西側及容雅溪（不含容雅溪）為界。南至容雅溪（不含容雅溪）為界。北至延平路一段三一七巷南側（不含延平路一段三一七巷）、崙子段二二一三之一、二二八二、二二八三地號北側為界；面積約 7.2760 公頃。（詳圖 1 地理位置圖）。

本案開發計畫業經新竹市政府 94 年 4 月 8 日府工建字第 0940002627 號函同意開發許可（詳附錄 I），並於 97 年間為因應社區多元化發展及實際使用需求，申請將乙種建築用地之使用項目由僅限住宅使用，變更為依「非都市土地使用管制規則」乙種建築用地容許項目使用，並經新竹市政府 97 年 7 月 3 日府工建字第 0970067003 號函同意變更（詳附錄 I）。

現本案已完成相關公共工程、用地變更編定及土地分配等重劃作業，並陸續建築開發中。惟區內部分土地係因依原位置分配，其配回土地單元較小或重劃後為兩面臨路，若依本計畫原街廓退縮規定，將導致退縮後之土地面積過小而無法建築，嚴重影響既有社區居民之權益，故本次擬變更相關之街廓退縮規定，以求確保建築使用之可行性。

由於變更開發計畫之相關街廓退縮規定，未涉及原核准之開發計畫土地涵蓋範圍、全區土地使用強度及主要公共設施或公用設備之變更，故依「非都市土地使用管制規則」第 22 條規定，擬具本變更內容對照表送主管機關備查。

貳、原開發計畫說明

本社區乃依相關農村社區土地重劃及審議規範等規定進行規劃，為提高本社區居民生活素質及改善居住環境，除了社區及道路之規劃外，並依實際活動、居民休閒、維護自然生態等需求，規劃廣場、活動中心、多功能廣場地等公共設施（詳表 1 原核准土地使用計畫表及圖 2 原核准土地使用計畫圖）。

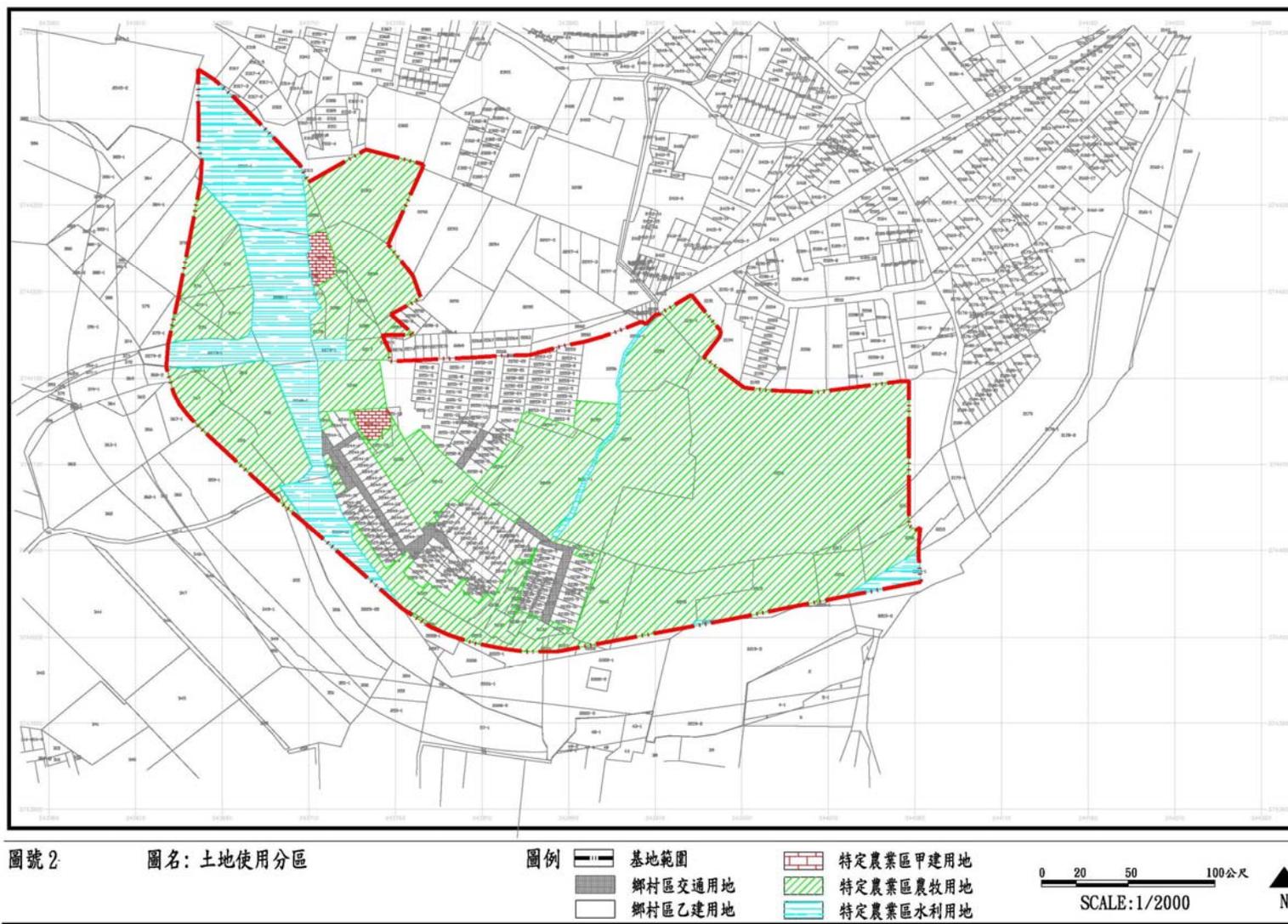
表 1 原核准土地使用計畫表

土地使用 分區	土地			計畫值	
	使用編定	使用項目		面積 (m ²)	百分比 (%)
		變更前	變更後		
鄉村區	乙種建築用地	住宅用地	註一	48,829.10	67.11
	小計			48,829.10	67.11
	特定目的 事業用地	多功能廣場	多功能廣場	1,766.06	2.43
		活動中心	活動中心	1,509.73	2.07
		廣場	廣場	1,101.17	1.51
	小計			4,376.96	6.02
	交通用地	道路	道路	18,468.25	25.38
		停車場	停車場	1,085.77	1.49
	小計			19,554.02	26.87
	總計			72,760.08	100.00

註一：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。

註二：表中所列面積以重劃實際測量之面積為準。

圖 2 原核准土地使用計畫圖



參、本次變更內容說明

本次變更均維持上述原土地使用計畫內容及土地使用強度，僅就街廓退縮部分提出變更申請，以下針對本次申請變更開發許可之原因及變更內容進行詳細說明：

一、申請變更理由

一般社區開發案，可由開發單位針對全街廓進行整體建築配置或單元分配，其規劃彈性較大；然本社區係屬土地重劃之開發方式，重劃後土地扣除應負擔比例後，原則需依「原有位置」配回土地所有權人，再依現況使用(既有建物者)或自行開發建築，因此，區內部分土地將因配回面積較小或依原有建築物原位置分配，而造成其土地單元相對較小，另部分土地亦可能重劃後為兩面臨路，若依本計畫原定之街廓退縮規定，將導致退縮後之土地面積過小而無法建築，嚴重影響既有社區居民之權益，故擬變更原計畫之街廓退縮內容，俾使每一土地單元均得以建築使用，以達透過農村社區土地重劃手段，改善社區居民生活空間之目的。

二、申請變更內容

由於本案已依原開發計畫內容完成公共工程及用地變更編定，故本次申請變更仍維持原核定之土地使用計畫內容及土地使用強度，僅調整原計畫之『街廓退縮』規定，說明如下：

變更前

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簷人行空間。

變更後

1. 面臨寬度未滿 6 公尺道路之建築基地，應自道路中心線退讓 3 公尺以上建築。
2. 面臨寬度 8 公尺以上道路之建築基地退縮留設無遮簷人行步道 3 公尺；退縮後致無法單獨建築者，免退縮。
3. 雙面臨路之基地，雙面退縮後致無法單獨建築者，得擇一面退縮；

擇一面仍無法單獨退縮者，免退縮。

街廓退縮部分之變更前、後內容對照表詳如表 2。本次變更後之街廓退縮示意圖詳圖 3。

肆、變更內容檢討說明

由於本案已依原開發計畫完成用地變更編定程序，全案之住宅區面積、建蔽率、容積率及總樓地板面積，均維持不變。此外，公共設施亦已依原開發計畫開發完成，亦不受本次變更之影響。而本次變更街廓退縮規定，僅為確保後續建築使用之可行性，以符合社區住戶之居住需求，以助於推動本案之持續發展。

表 2 變更前、後內容對照表

項目	變更前	變更後	變更說明
街廓退縮規定	<ol style="list-style-type: none"> 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簷人行空間。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 面臨寬度未滿 6 公尺道路之建築基地，應自道路中心線退讓 3 公尺以上建築。 2. 面臨寬度 8 公尺以上道路之建築基地退縮留設無遮簷人行步道 3 公尺；退縮後致無法單獨建築者，免退縮。 3. 雙面臨路之基地，雙面退縮後致無法單獨建築者，得擇一面退縮；擇一面仍無法單獨退縮者，免退縮。 	<p>因應本案屬土地重劃之開發方式，重劃後土地原則依「原有位置」配回土地所有權人，造成區內部分土地單元相對較小，另部分重劃後土地為兩面臨路，若依本計畫原定之街廓退縮規定，將導致退縮後之土地面積過小而無法建築，故調整原計畫之退縮建築規定，以使每一土地單元均可建築使用，而確保區內居民之權益。</p>

新竹市北區南勢農村社區土地重劃區



圖3 變更後之街廓退縮示意圖