

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

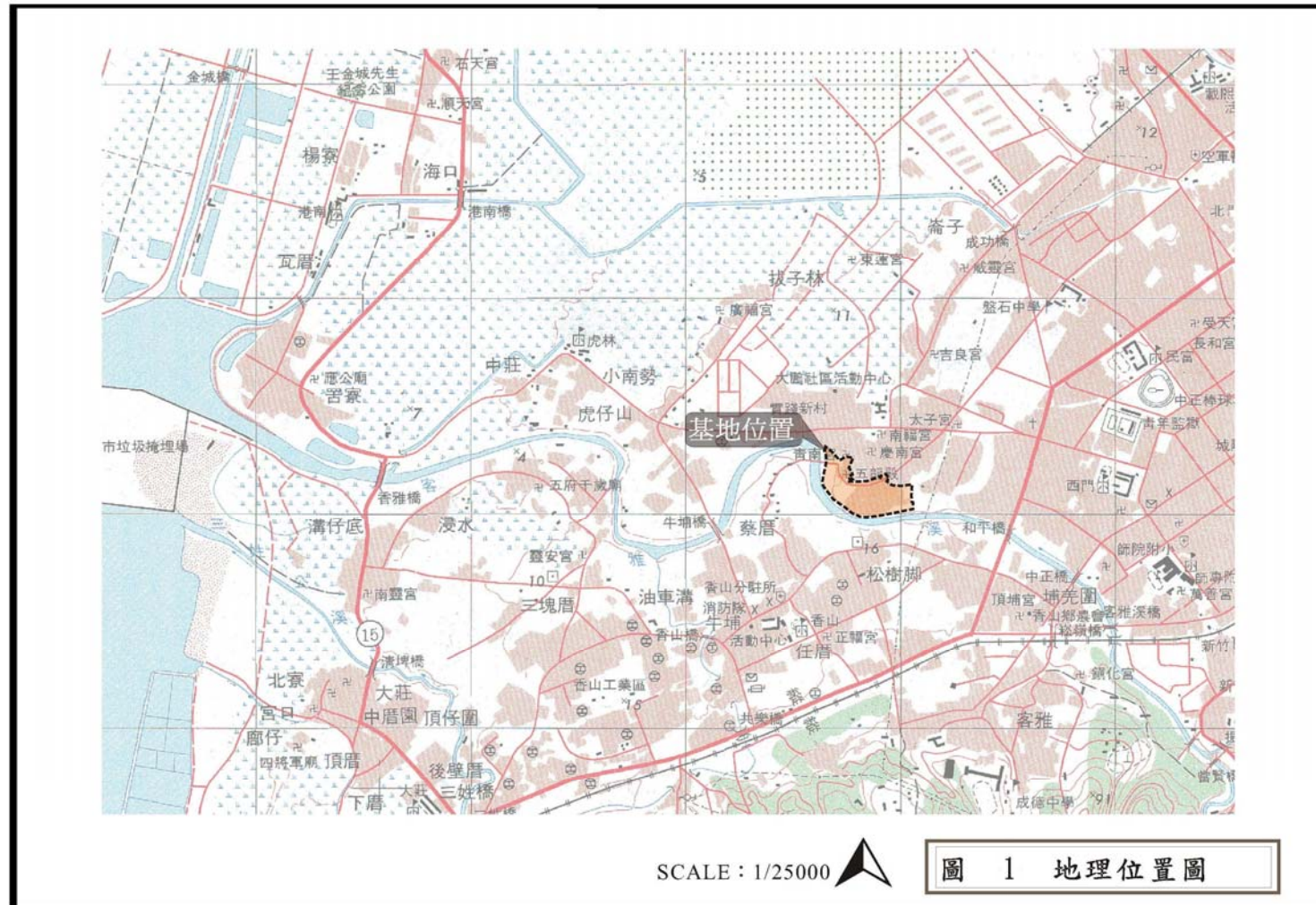
「新竹市北區南勢農村社區土地重劃開發計畫」係為新竹市政府因應農村社區整體發展，促進農村社區土地合理利用、加速社區建設，改善農村社區生活環境品質，而配合土地重劃政策所辦理之農村社區土地重劃開發案。新竹市北區南勢里位於北區行政區域之南部，東至崙子段二二一三、二二一四、二二一五、二二七七、二二八九、二二八四、二二八三地號東側為界。西至崙子段二二一三之一地號西側及容雅溪（不含容雅溪）為界。南至容雅溪（不含容雅溪）為界。北至延平路一段三一七巷南側（不含延平路一段三一七巷）、崙子段二二一三之一、二二八二、二二八三地號北側為界；面積約 7.2760 公頃。（詳圖 1 地理位置圖）。

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。

圖一 地理位置圖



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）。

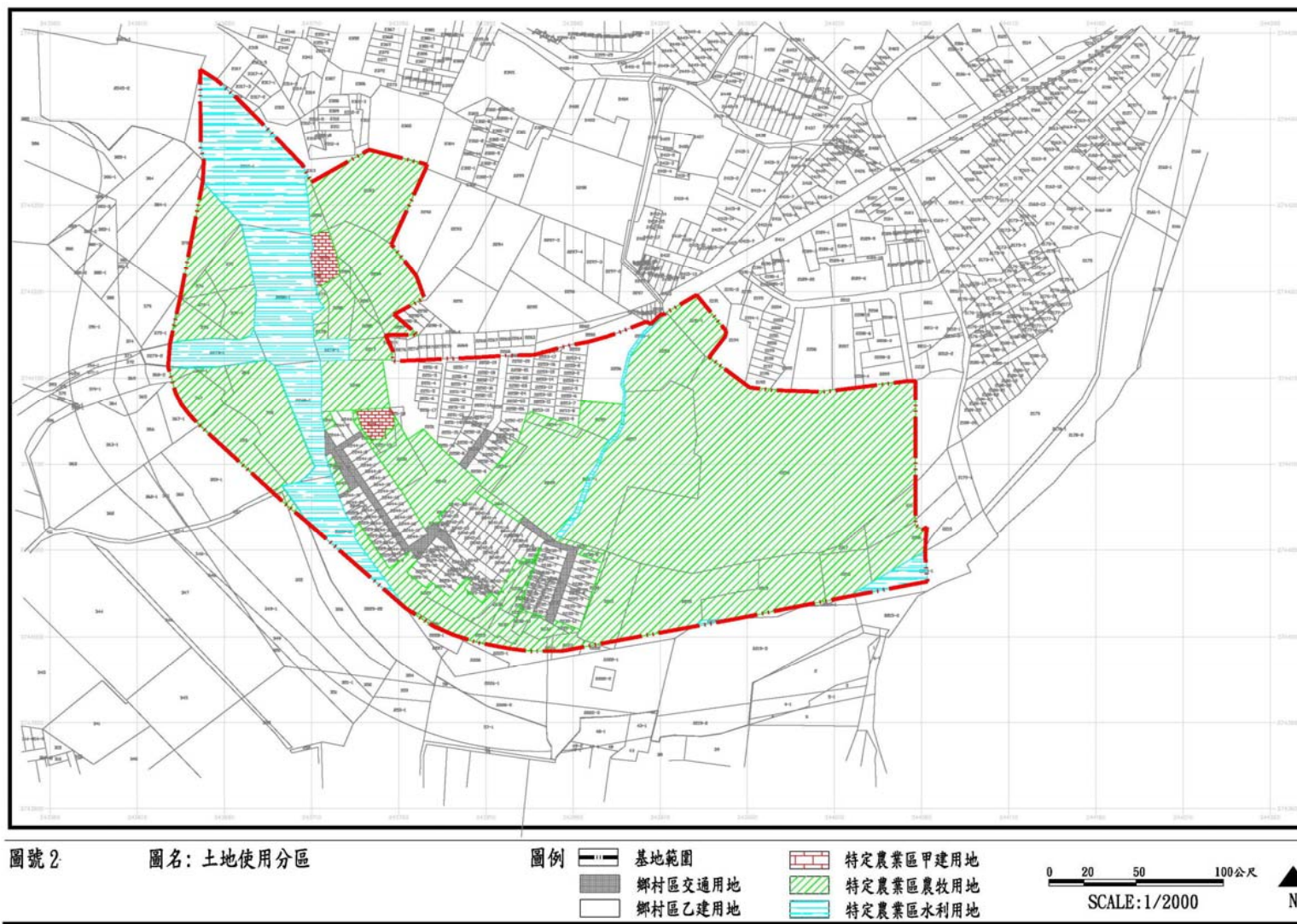
表 1 原核准土地使用計畫表

| 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 |
| | 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