

新竹市港南農村社區土地重劃變更開發計畫書

壹、變更緣起

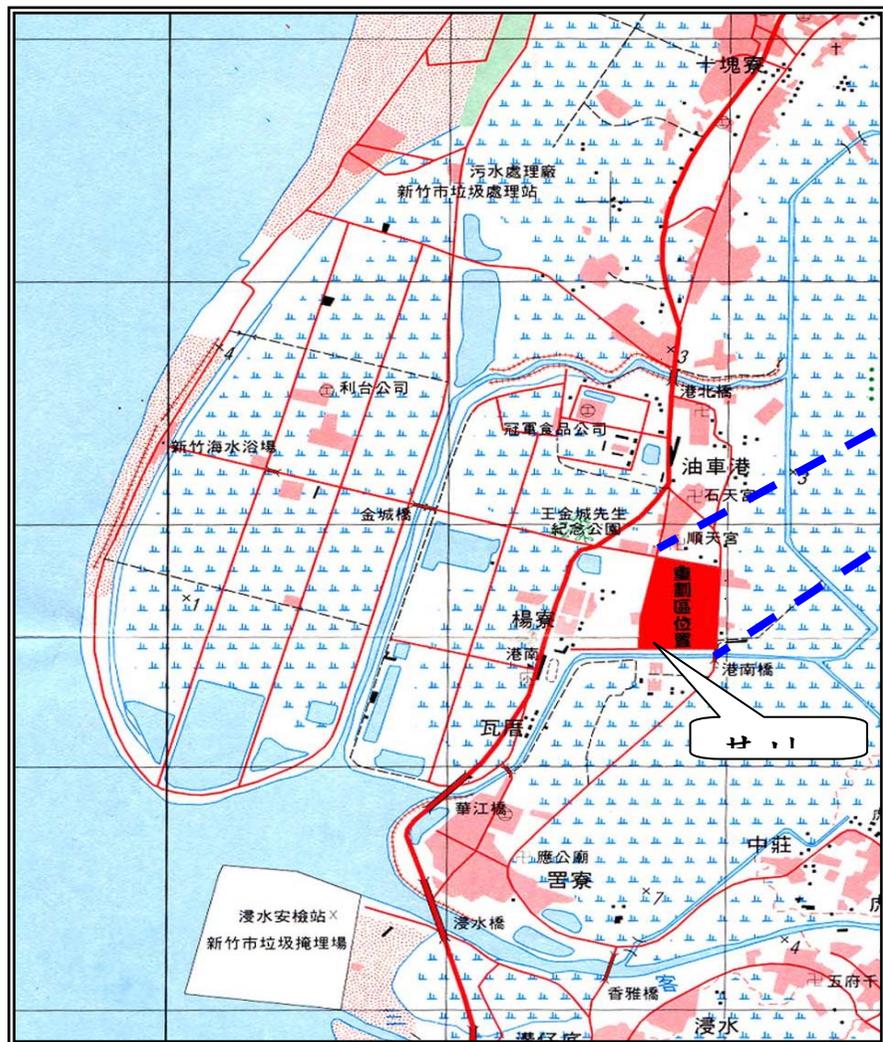
「新竹市香山區港南農村社區土地重劃開發計畫」係為新竹市政府因應農村社區整體發展，促進農村社區土地合理利用、加速社區建設，改善農村社區生活環境品質，而配合土地重劃政策所辦理之農村社區土地重劃開發案。基地位於新竹市西部，東至延平路二段為界，西至海埔路 73 巷為界，南至延平路二段 1241 巷為界，北至海埔路為界，面積約 9.4376 公頃（詳圖 1 地理位置圖）。

本案開發計畫業經新竹市政府 95 年 7 月 17 日府工建字第 0950068271 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 1 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、綠地、人工溼地等公共設施（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

使用分區	使用編定	使用項目	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	容積率 (%)
鄉村區	乙種建築用地	依「非都市土地使用管制規則」乙種建築用地容許使用項目	61,718.13	60	180
	小計		61,718.13	-	-
	特定目的事業用地	廣場	1,070.01	60	180
	小計		1,070.01	-	-
	遊憩用地	綠地	5,393.37	40	120
		人工溼地	3,936.60	40	120
	小計		9,329.97	-	-
	交通用地	道路	22,257.89	-	-
	小計		22,257.89	-	-
	總計			94,376.00	-

註：表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

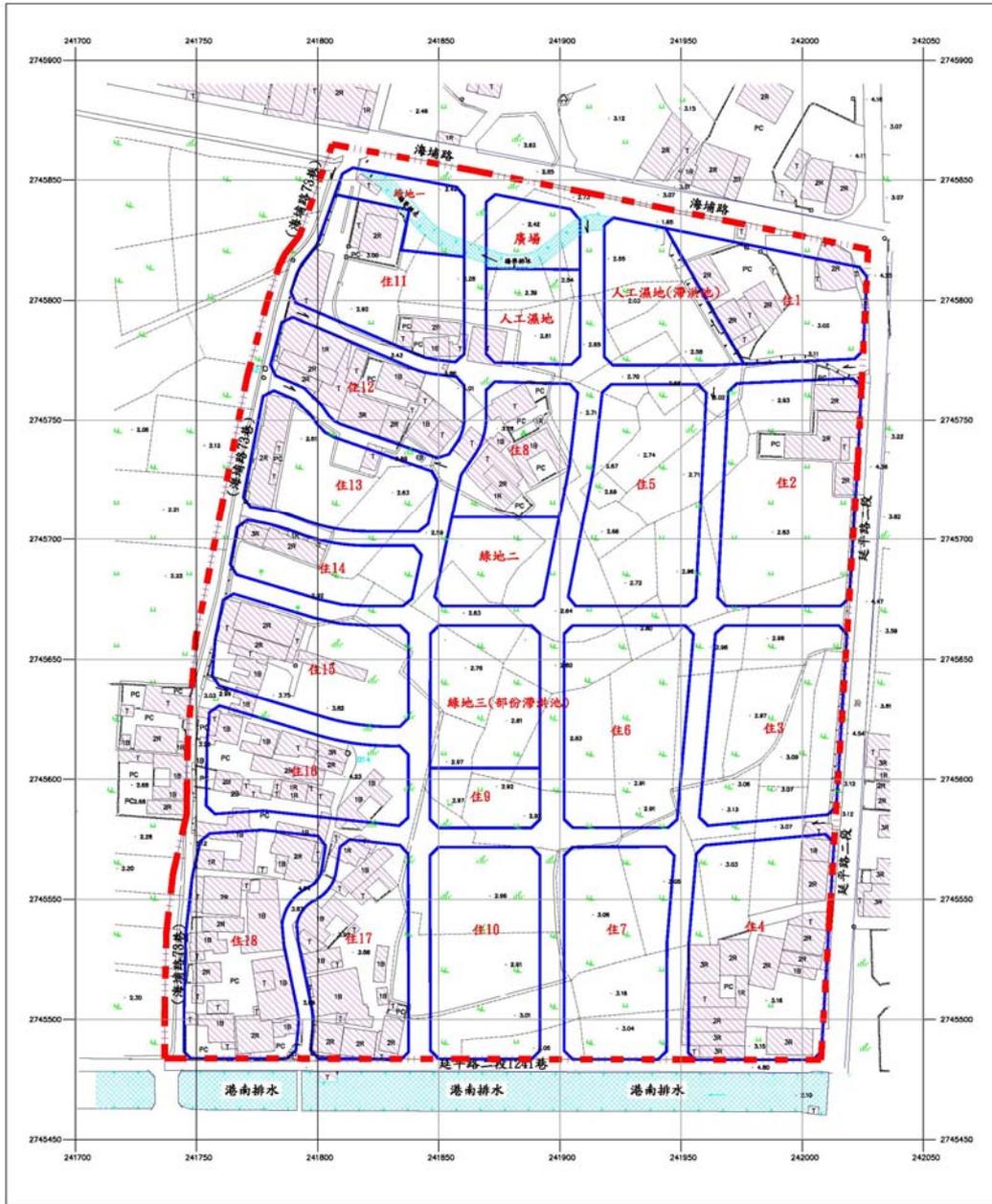


圖 2：土地使用計畫圖（一）

圖例  基地範圍

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.鄰接海埔路、延平路、社區 10 米道路、8 米東西向道路、西側聯外道路：自道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應留設無遮簷人行步道 3 公尺，其餘需植栽綠化。
- 2.其餘社區道路：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.面臨主要道路（延平路及海埔二街）之建築基地：

(1)自道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應留設無遮簷人行步道 3 公尺，其餘須植栽綠化。

- (2)惟自道路境界線退縮 5 公尺後致無法單獨建築者，得免退縮 5 公尺建築，但仍需退縮留設無遮簷人行步道 3 公尺。
2. 面臨寬度 6 公尺以上次要道路之建築基地：
- (1)自道路境界線退縮 3 公尺建築並留設無遮簷人行空間。
- (2)惟自道路境界線退縮 3 公尺後致無法單獨建築者，免予退縮。
3. 面臨前述二項以外道路之建築基地：免退縮。
4. 雙面臨路建築基地之例外規定：
- (1)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。
- (2)為維護主要道路進出社區之安全性，臨延平路及海埔三街且僅擇一面退縮建築之角地，於道路截角處仍需退縮 3m 建築。
- 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	<p>1. 鄰接海埔路、延平路、社區 10 米道路、8 米東西向道路、西側聯外道路：自道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應留設無遮簷人行步道 3 公尺，其餘需植栽綠化。</p> <p>2. 其餘社區道路：自道路境界線退縮 3 公尺建築並留設無遮簷人行空間。</p>	<p>1. 面臨主要道路（延平路及海埔二街）之建築基地： (1) 自道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應留設無遮簷人行步道 3 公尺，其餘須植栽綠化。 (2) 惟自道路境界線退縮 5 公尺後致無法單獨建築者，得免退縮 5 公尺建築，但仍需退縮留設無遮簷人行步道 3 公尺。</p> <p>2. 面臨寬度 6 公尺以上次要道路之建築基地： (1) 自道路境界線退縮 3 公尺建築並留設無遮簷人行空間。 (2) 惟自道路境界線退縮 3 公尺後致無法單獨建築者，免予退縮。</p> <p>3. 面臨前述二項以外道路之建築基地：免退縮。</p> <p>4. 雙面臨路建築基地之例外規定： (1) 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。 (2) 為維護主要道路進出社區之安全性，臨延平路及海埔三街且僅擇一面退縮建築者，於道路截角處仍需退縮 3m 建築。</p>	<p>因應本案屬農村社區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>

新竹市香山區港南農村社區土地重劃區

