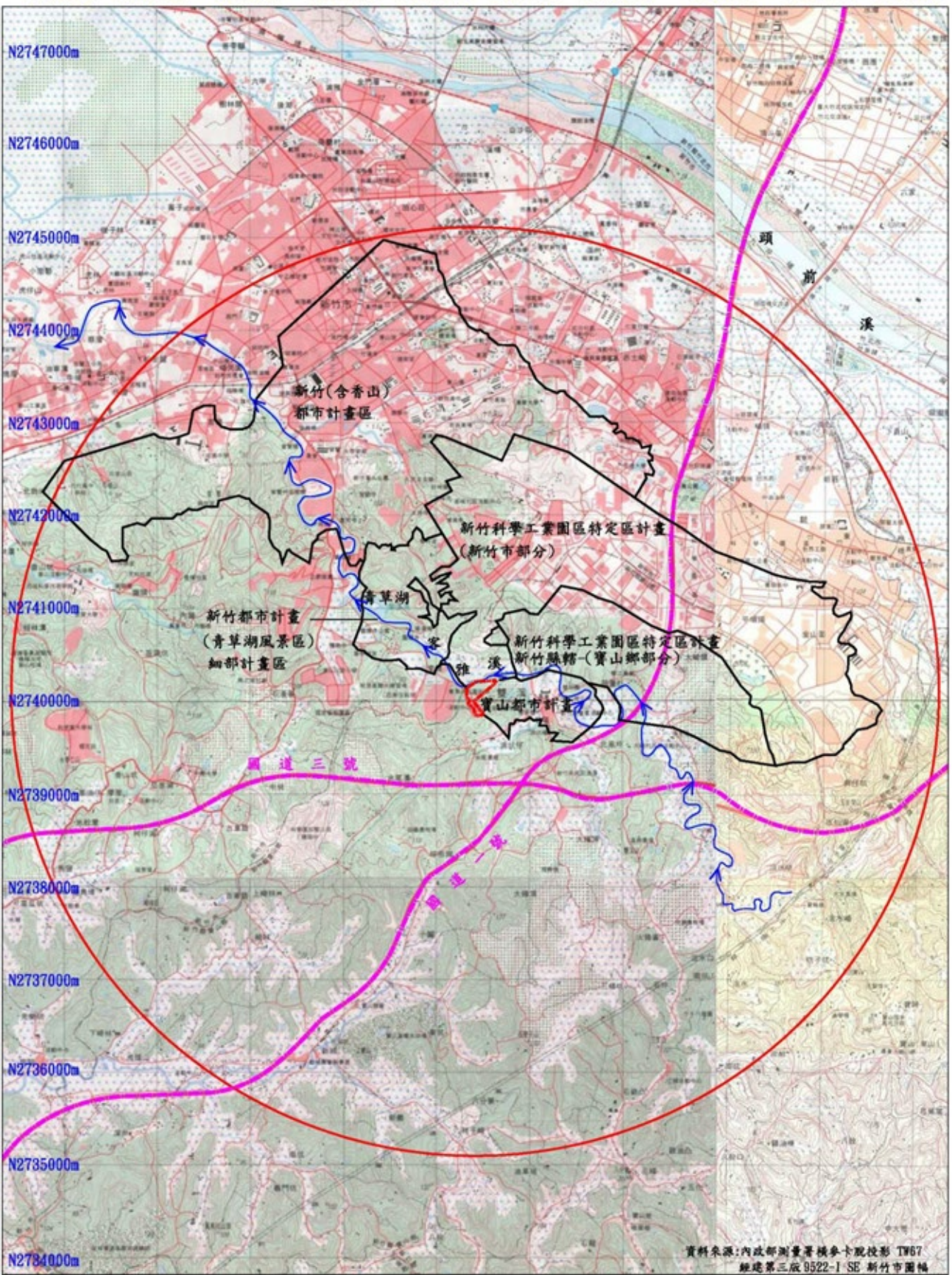


E243000m E244000m E245000m E246000m E247000m E248000m E249000m E250000m E251000m E252000m



資料來源:內政部測量署換參卡脫投影 TW67
經建第三版 9522-1 SE 新竹市圖幅

圖號: 1-2-1 圖名: 地理位置圖 I

相關專業技師簽章:

繪圖員簽章:

- 圖例:
- 重劃範圍
 - 5公里範圍線
 - 都市計畫區
 - 河流
 - 國道



新竹縣寶山鄉明湖自辦農村社區土地重劃案

申請單位:寶山鄉明湖自辦農村社區土地重劃區重劃會
規劃單位:元基工程顧問有限公司

表3-1-2 土地使用計畫計算表

項目	計算過程	規劃數量
基地面積	為寶山鄉明湖段0718-0001地號及新生地等218筆土地，總面積50,170.21m ² 。	50,170.21m ²
計畫人口數	計畫人口=現居人口+農村回流人口(擴大面積×156)=79人+347人=426人。	426人
公園及綠地(帶)	參考非都市土地開發審議作業規範住宅專編內容，以每人最少3m ² 為原則。本案規劃提供較佳之綠色農村環境，可提供每人5.59m ² 之公園及綠地，計算如下：2,379.99 m ² /426人≈5.59m ²	2,379.99m ²
社區中心	以每人面積不得超過4.5m ² ，且不得超過住宅用地面積8%為原則，計算如下： 250.00m ² /426人≈0.59m ² <4.5m ² 住宅區32,929.93m ² ×8%=2,634.39m ² >250.00m ²	250.00m ²
廣場兼停車場	基地重劃後自用小客車停車需求為109輛，機車199席(計算過程見交通系統計畫)。本案預計提供129席停車位，除115席每戶自行設置一席小客車停車位，其餘14席劃為路外停車位，每席小客車停車位含車道面積以至少25m ² 為原則，計算如下： 371.09m ² ÷25m ² /輛=14輛，機車因停車機動性較佳，可將多餘小客車位劃設為機車位。	371.09m ²

資料來源：本計畫整理。

表3-1-3 土地使用強度表

土地使用類別	面積(m ²)	百分比(%)	樓地板面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	
住宅區	32,929.93	65.64	39,515.92	40	120	
公共設施及公共設備	道路	12,724.47	25.36	-	-	-
	社區中心	250.00	0.50	300.00	40	120
	廣場兼停車場	371.09	0.74	-	-	-
	公園	1,771.21	3.53	-	-	-
	綠(地)帶	608.78	1.21	-	-	-
	滯洪沉砂池	1,066.97	2.13	-	-	-
	污水處理場	447.76	0.89	447.76	40	100
	小計	17,240.28	34.36	747.76	-	-
總計	50,170.21	100.00	40,263.68	-	-	

資料來源：本計畫整理。

表3-1-4 變更前後土地使用編定面積表

變更前			變更後				
使用分區及 用地編定	面積 (m ²)	百分比 (%)	使用分區及 用地編定	面積 (m ²)	百分比 (%)		
山坡地 保育區	丙種建築用地	10,730.13	21.39	鄉村區	乙種建築用地	33,179.93	66.14
	農牧用地	29,277.01	58.36		交通用地	13,095.56	26.10
	交通用地	1,521.43	3.03		遊憩用地	1,771.21	3.53
	水利用地	1,878.94	3.75		國土保安用地	608.78	1.21
	林業用地	274.42	0.55		特定目的 事業用地	447.76	0.89
	墳墓用地	956.14	1.91		水利用地	1,066.97	2.13
	暫未編定	3,970.62	7.91				
	空白	52.52	0.10				
新生地	1,509.00	3.00					
總計	50,170.21	100.00	總計	50,170.21	100.00		

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準；資料來源：本計畫整理。

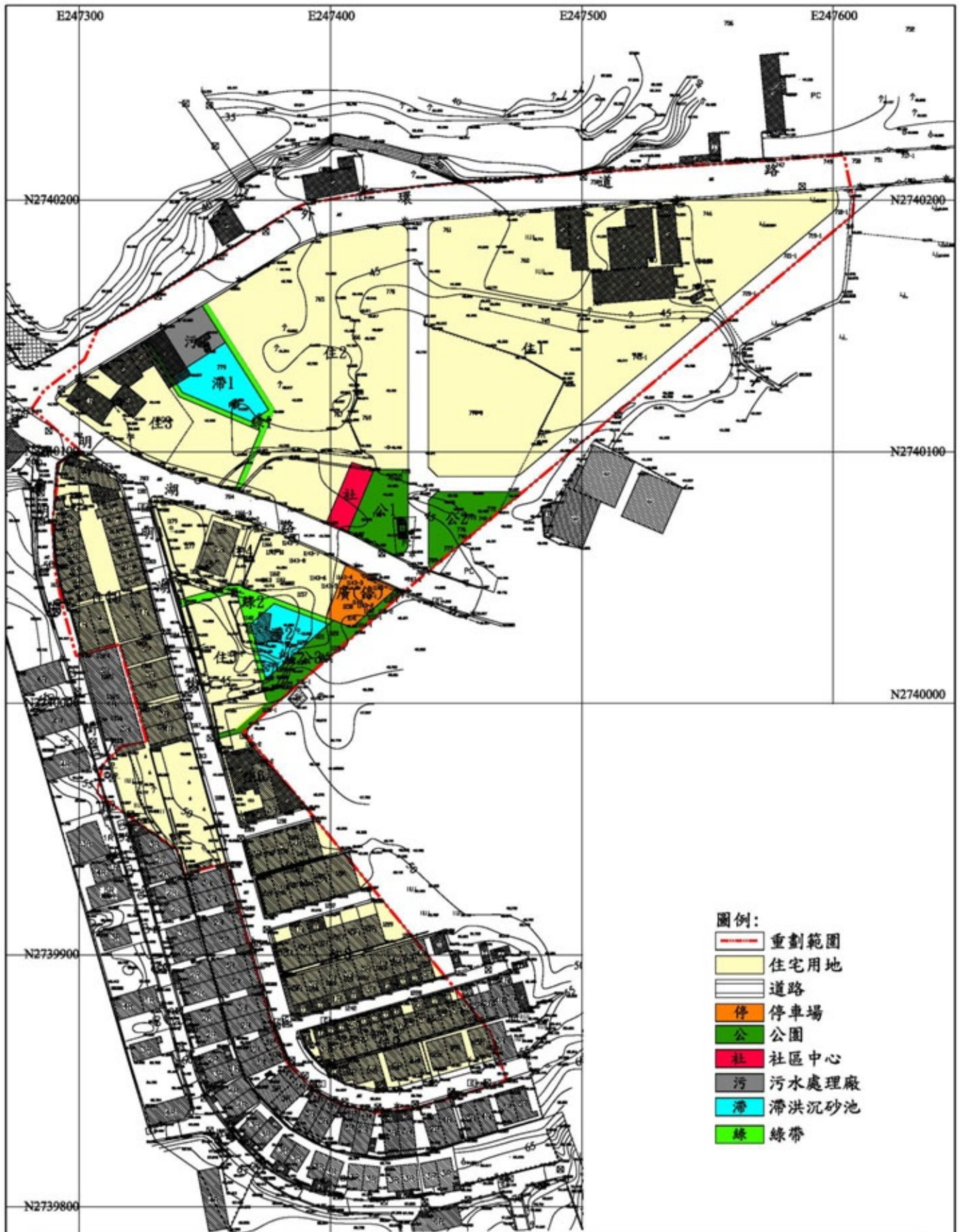
(四) 透水面積檢核

依「非都市土地開發審議作業規範」總編第三十二條規定：「開發後基地內之透水面積，山坡地不得小於扣除不可開發區及保育區面積後剩餘基地面積的百分之五十，平地不得小於百分之三十。但經區域計畫委員會認定無影響安全之虞者，不在此限」，惟以農村社區土地重劃方式辦理者，不在此限。本基地透水面積總計 15,315.66m²，全區透水率為30.53%，其檢核結果詳表3-1-5。

表3-1-5 透水面積檢核表

區位	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	透水率 (%)	透水面積 (m ²)
建築 基地	住宅區	32,929.93	40	12,842.67
	社區中心	250	40	97.50
	污水處理場	447.76	40	174.63
	小計	33,627.69	-	13,114.80
註：建築基地透水率 = 透水面積 / 法定空地面積 × 100%				
開放 空間	道路	12,724.47	-	0.00
	廣場兼停車場	371.09	-	296.87
	公園	1,771.21	-	1,416.97
	綠地(帶)	608.78	-	487.02
	滯洪池	1,066.97	-	0.00
	小計	16,542.52	-	2,200.86
總計	50,170.21	-	30.53	15,315.66

資料來源：本計畫整理。



- 圖例：
- 重劃範圍
 - 住宅用地
 - 道路
 - 停車場
 - 公園
 - 社區中心
 - 污水處理廠
 - 滯洪沉砂池
 - 綠帶

圖號：3-1-1 圖名：土地使用計畫圖I

相關專業技師簽章：

繪圖員簽章：

新竹縣寶山鄉明湖自辦農村社區土地重劃案

申請單位：寶山鄉明湖自辦農村社區土地重劃區重劃會
 規劃單位：元基工程顧問有限公司



(五) 建築設計準則

為塑造生態、節能、減廢、健康的綠色農村住宅，鼓勵本重劃區居民未來進行農村住宅興建或改建時，可參考由行政院農業委員會水土保持局94年製定之「農村住宅標準圖集」，其著重將綠建築的設計理念（生物多樣性等九項指標）落實於農村住宅設計之中，使其展現有別以往鄉村販厝式建築之農村新風貌。本重劃區之建築配置規劃構想，茲說明如下：（詳圖3-1-5農村住宅建築示意圖、圖3-1-6建築配置剖面示意圖）

1. 本重劃區之建築基地，新變更編定為乙種建築用地者，建蔽率為40%，容積率為120%。
2. 為符合農村社區風貌，本重劃區內之建築物高度不得超過15m，並樓層數不得超過四層樓。
3. 為降低地表逕流量，建築基地採「綠建築」理念規劃社設計，法定空地透水率應達65%。
4. 本重劃區面臨計畫道路之建築基地，應自道路境界線退縮5m建築，其退縮部分得計入法定空地，並配合景觀設計做為社區連續性綠廊、人行步道或停車空間使用，且其人行步道設置寬度不得小於1.5m，以符合建築技術規則第263條規定。建築基地臨接二條以上計畫道路，得選擇任一道路側留設退縮綠廊。重劃時已建議保留之完好建築物或新式建築不在此限，惟未來重建或改建時須配合退縮設置1.5m人行步道。
5. 退縮空間不得設置圍牆，其他部分如有設置圍牆之必要者，應以透空或綠籬構成，高度不得超過1.5m，其透空率不得小於70%，以增加視覺穿透效果，並對於生物多樣性環境的塑造有所助益。
6. 基地建築物之量體及造型設計，應斟酌技術可行性、經濟可行性及山坡地保育、景觀需求及安全，依下列規定：
 - (1) 考量綠建築技術之應用。
 - (2) 建築物之量體及高度，應考量既有山坡地之地形天際線及相鄰建

築之視野景觀。建築物之立面，避免單調連續之牆面線為原則。

- (3) 建築物之屋頂型式，應順應地形地勢，並以斜屋頂設計。其建材及色彩，應與建築物立面作整體設計，融合鄉村之自然風貌特色，以柔和顏色為主，避免造成反光及炫光。屋頂之突出物及設備設施，應以不外露或以遮蔽設施美化處理為原則。
- (4) 建築物陽台之設計，應兼顧視野環境景觀美化與實用之機能特性，依其功能選擇適當之設置區位及深度，並配合立面造型規劃適當之遮蔽設施。