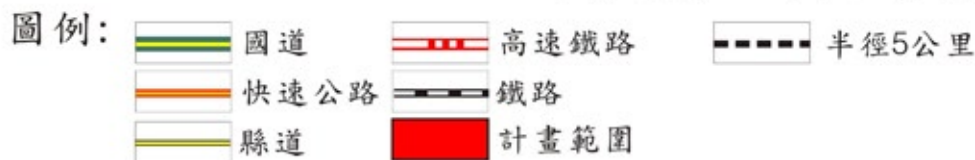


註：1. 此底圖為最新版經建版地形圖，主要作用僅為展示基地相對位置，實際計畫範圍內現況已無鳳山溪支線流經，實際現況請參閱圖 1-4(航照圖)、及圖 1-5(實際測量圖)。



相關專業技師簽章：  
繪圖員簽章：

申請案名稱：新竹縣新埔鎮自強自辦農村社區土地重劃區開發計畫  
規劃單位：元基工程顧問有限公司

申請單位：新埔鎮自強自辦農村社區土地重劃區重劃會



圖 1-3 地理位置示意圖(一)

## 2. 土地使用強度分析

### (1) 土地使用強度管制

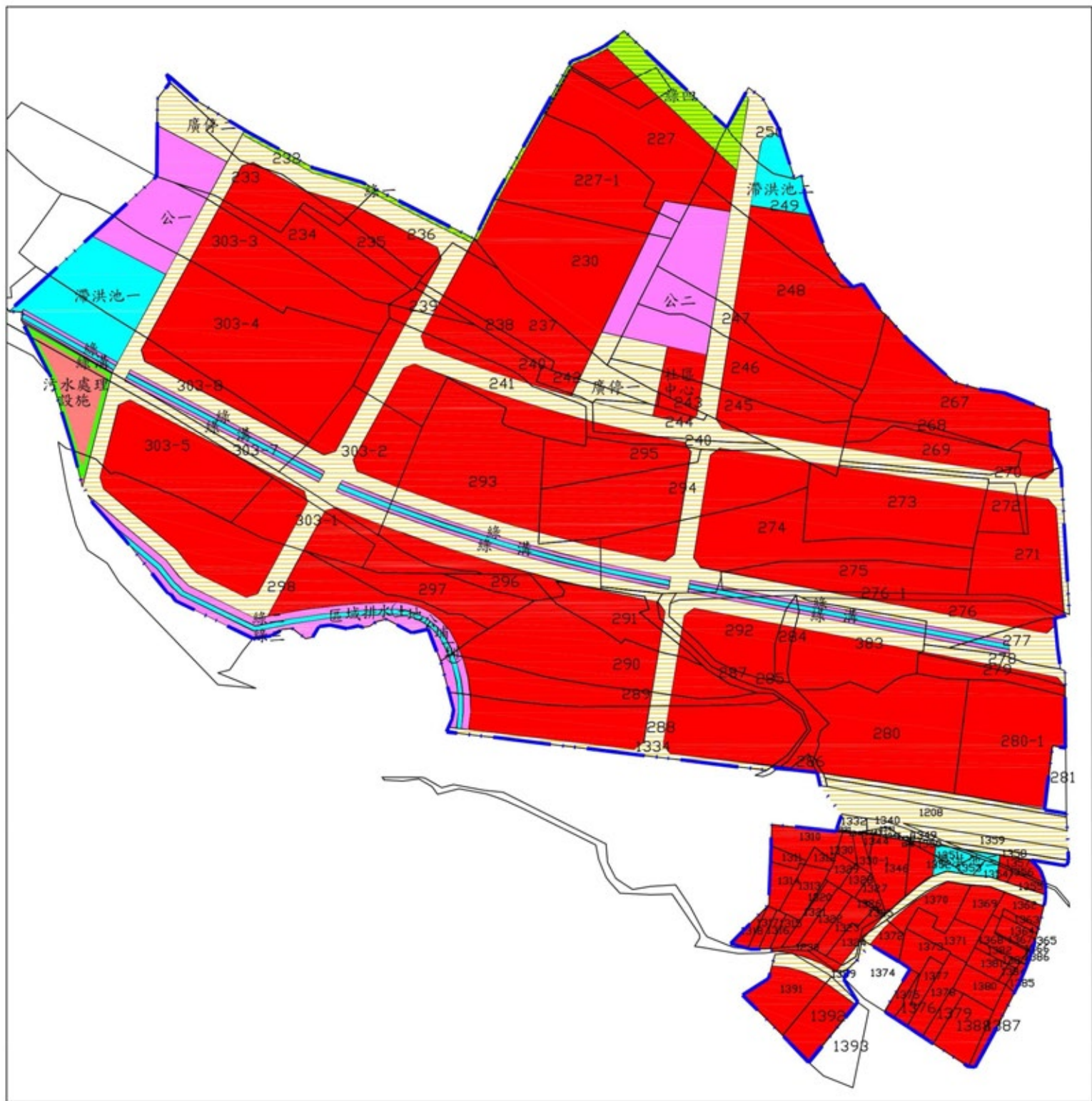
因本案屬非都市之農村社區土地重劃案件，本區未來之建築仍應依據「非都市土地使用管制規則」第九條規定，開發後為鄉村區乙種建築用地之建蔽率為 60%，容積率為 240% 作為管制，另外原南側山坡地保育區內之建地，雖亦變更為鄉村區乙種建築用地，但考量此區原為山坡地，避免未來開發量體過大，將建蔽率及容積率適度酌降為 40%，120%。

本計畫依上述相關建蔽率及容積率等建築強度規定建築開發，不適用其他容積獎勵規定。故本案依法劃設之住宅建築基地面積為 67,743.2m<sup>2</sup>（不含社區中心面積），住宅建築面積不得大於 60,208.16×60% + 7,535.04×40% = 39,138.91 m<sup>2</sup>，總樓地板面積不得大於 153,541.63 m<sup>2</sup>，詳表 3-3 所示。

表 3-3 土地使用強度分析表

使用地類別	規劃面積 (m <sup>2</sup> )	比例	總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
乙種建築用地	60,208.16	61.66%	144,499.58	60%	240%	最大建築物高度以 21 公尺以下為原則。
	7,535.04	7.72%	9,042.05	40%	120%	1.變更前為山坡地保育區土地者，建蔽容積維持 40%、120%。 2.最大建築物高度以 21 公尺以下為原則。
	500.45	0.51%	900.81	60%	180%	社區中心編定為乙種建築用地，但屬公設性質，故建蔽率及容積率酌調為 60%、180%。
特定目的事業用地	859.61	0.88%	1,547.30	60%	180%	
水利用地	3,672.44	3.76%	--	--	--	
交通用地	17,637.86	18.06%	--	--	--	
遊憩用地	4,870.29	4.99%	5,844.35	40%	120%	
國土保安用地	2,361.38	2.42%	--	--	--	
總計	97,645.23	100%	161,834.09	--	--	

備註：面積以實際測量分割為準。



圖名:使用地變更編定示意圖

- 圖例:
- 乙種建築用地
  - 水利用地
  - 國土保安用地
  - 交通用地
  - 計畫範圍
  - 特定目的事業用地
  - 1391 地號
  - 地籍線
  - 遊憩用地

相關專業技師簽章:

繪圖員簽章:

申請案名稱:新竹縣新埔鎮自強自辦農村社區土地重劃區開發計畫  
 規劃單位:元基工程顧問有限公司

申請單位:新埔鎮自強自辦農村社區土地重劃區重劃會

北

Scale: 1/2500

圖 3-2 使用地變更編定示意圖

#### (四) 全區建築管制計畫

本案屬非都市之農村社區土地重劃案，非一般新社區之整體開發，惟未來完成土地變更程序後需依各土地所有權人原有權利比例發還土地，各地主於未來再視自身財務狀況建築，至於本範圍內申請建照執照起造人資格包括土地所有權人、一般自然人及建築工會之會員。

為塑造本區之建築及景觀風貌，促使社區開發對鄉村景觀有正面影響，未來區內建築將依建築法規及本案所適度規範之土管要點執行管制，相關建築與配置構想、建築型態、市場對象說明如下(圖 3-3)。

1. 本案市場對象以就近提供當地地主自住為主及間接疏解週邊都市計畫區(竹北及新埔都市計畫區)趨近飽合之住宅人口需求。
2. 依「非都市土地使用管制規則」第九條規定，開發後乙建用地之建蔽率為 60%，容積率為 240% (原山坡地保育區內之建地，建蔽率及容積率分別為 40%，120%)，建築物用途以住宅使用為主。
3. 建築型態以獨棟、雙拼、連棟、透天為主，考量社區整體景觀，最大建築物高度以 21 公尺以下為原則，樓層數以 5 層樓以下為原則。
4. 為提升社區景觀風貌，社區內建築物採斜屋頂設計，其斜屋頂坡度不大於一比二且不小於一比四，且斜屋頂最小投影面積比例應大於當層或當層當戶樓地板面積 2/3，斜屋頂之高度不超過 7.5 公尺。斜屋頂色彩及材質上應融合農村之自然風貌特色以柔和之紅色或綠色石板瓦片或陶瓷瓦為主，以展現農村風貌。
5. 臨接計畫道路建築基地應依建築線退縮 5 公尺，予以植栽綠化，隔離景觀，並可兼作為社區綠廊，詳圖 3-4 建築基地退縮空間示意圖。
6. 8 公尺以上道路應留設 1 公尺街道人行植栽空間。
7. 依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」之規定，本案建築物應留設之法定空地以集中留設為原則，法定空地之綠覆率達 50% 以上。
8. 全區綠覆率及透水率達 30.73%，以達綠建築之綠化及保水指標。
9. 除應退縮建築之空地如有設置圍牆之必要者，應以綠籬構成，高度不得超過 1 公尺，其透空率不得小於 70%，增加視覺穿透效果。
10. 現況聚落區內之住宅，於重劃時建議保留者不在上述限制，惟未來重建或改建則須依相關建築管制規定及本案土管要點建築開發。



建築基地依建築線退縮5M

圖名: 建築基地退縮空間示意圖



申請案名稱: 新竹縣新埔鎮自強自辦農村社區土地重劃區開發計畫  
 規劃單位: 元基工程顧問有限公司

申請單位: 新埔鎮自強自辦農村社區土地重劃區重劃會

圖 3-4 建築基地退縮空間示意圖

## 新竹縣政府 函

302

新竹縣竹北市縣政五街32巷8  
號8樓-2

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號  
承辦人：工務處建築管理科09  
電話：03-5518101~2687  
傳真：03-5513880  
電子郵件：10013828@hchg.gov.tw

受文者：社團法人新竹縣建築師公會

發文日期：中華民國107年10月16日

發文字號：府工建字第1070180334號

裝

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

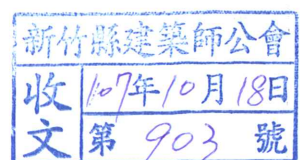
主旨：有關貴公司委託設計人於新埔鎮仰德段1705地號等2筆土地，坐落「新竹縣新埔鎮自強自辦農村社區土地重劃案」範圍，申請2幢52棟地上5層地下0層52戶(住宅)建築執照乙案，詳如說明，復請查照。

說明：

訂

- 一、依據貴公司107年08月06日申請書及本府1073639051號綜簽奉准續辦。
- 二、查本案屬「新竹縣新埔鎮自強自辦農村社區土地重劃案」，業經本府地政處99年12月24日府地用字第0990192741號函、104年7月13日備查變更內容對照表(第一次)及106年06月01日備查變更內容對照表(第二次)許可在案，因本案為本區第一件申請案，依委託設計人提出本案建築管制疑義部分，經綜整如後說明：
  - (一)建築物斜屋頂覆瓦(即坡度及方向)方向：本開發計畫尚無規範建築物斜屋頂覆瓦方向，亦無限制同一宗基地之各幢建築物應併同檢討。
  - (二)建築基地依建築線退縮5公尺，尚無規範不得做為停車使用，惟其應予植栽綠化，綠化比率建請比照整宗基地法定空地之50%。
  - (三)依本府101年03月06日府地劃字第1010019828號函，取消本案8公尺以上道路應留設1公尺街道人行植栽空間。
  - (四)污水處理系統：污水處理廠運作前，各用戶均需設置污水處理設施，至於未來污水處理廠運作各戶是否仍需設

線



置相關設施，於個案申請執照前會請本府工務處下水道科簽示意見。再查本區污水處理廠目前僅取得(107)府建字第342號建造執照，本區興建建築物應於污水處理廠取得使用執照後，再行核發本區首件使用執照(不含污水處理廠)。

(五)本案74筆土地(山坡地範圍)水土保持計畫，業經本府106年07月27日府農保字第10600837667號函核發完工證明書。另本案現申請建築行為，申請人應依行政院農業委員會水土保持局104年03月30日農授水保字第1041861328號函函釋辦理。

(六)新增全區建築管制計畫第11點：未來文山路南側現況聚落因屬山坡地範圍，故臨現況人行巷道(褒忠街119巷及155巷)之住戶未來重建，須依建築技術規則建築施工篇第十三章山坡地建築第二節設計原則第263條第一項之規定：建築基地應自建築線或基地內通路邊退縮設置人行步道，其退縮距離不得小於1.5公尺，退縮部分得計入法定空地…。

(七)其餘依開發計畫內容辦理。

三、另副知本縣市社團法人建築師公會通告會員供參。

正本：起造人：昌禾開發建設股份有限公司 代表人：陳添財等52筆[300新竹市中正路107號9樓之7]

副本：李謝嵐建築師事務所、社團法人新竹縣建築師公會、社團法人新竹市建築師公會、新埔鎮自強自辦農村社區土地重劃會、縣長室、本府地政處、本府農業處山坡地保育科、本府工務處使用管理科、本府工務處下水道科、本府工務處建築管理科08、本府工務處建築管理科09、本府工務處建築管理科15、本府工務處建築管理科18

縣長邱鏡淳