

圖號: 1-3-1 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

國道

高鐵

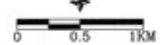
5km範圍

都市計劃範圍

坐標格式: TM2 大地基準: TWD97

資料來源: 中華民國臺灣地區二萬五千分之一地形圖

經建第四版 9622-IV SW 新埔



新竹縣新埔鎮關埔自辦農村社區土地重劃案

申請單位: 新埔鎮關埔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3-1-3 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)	容積率 (%)	建蔽率 (%)	備註
住宅 用地	既有甲種建築用地	9,130.71	21.09	21,913.70	240	60	既有甲種建築用地之重建高度，除日日春社區建築宗地重建後高度以不超過原建築高度為限，且樓層數不得超過5層外，其餘既有甲種建築用地之建築高度不得超過14m，且樓層數不得超過4層樓；新劃設建築用地之建築高度不得超過10.5m，且樓層數不得超過3層。
	新設建築用地	21,227.94	49.04	31,841.91	150	60	
	小計	30,358.65	70.13	53,755.61			
公共 設施 及 公 共 設 備	道路	5,607.41	12.95				
	停車場	271.97	0.63				
	社區中心	275.92	0.64	413.88	150	60	
	綠地(帶)	2,578.42	5.96	138.40	15/-	15/-	僅綠4：15/15 (綠4面積：922.65 m ²)
	滯洪池	2,561.03	5.92				
	生態淨化池	853.74	1.97				
	溝渠(一) (註)	650.98	1.50				溝1-溝3
	溝渠(二)	100.67	0.23				溝4
	公用設備用地	30.65	0.07				
小計	12,930.79	29.87					
總計	43,289.44	100.00	54,307.89				

註1：表內各用地使用類別依「非都市土地使用管制規則」規範，各分區面積以重劃後實際測量分割面積為準。

註2：依內政部91.04.09台內中地字第0910004316號及73.07.02台(73)內地字第239866號函(略以)：「(一)農田水利會所有土地於重劃後優先指配於重劃區內新設農田灌溉渠道(不包括重劃區內市區排水專用渠道)應以農田水利會重劃前仍供農田灌排渠道之土地為限(包括水、溝地及重劃前已作灌排渠道使用之其他地目不包括已報廢灌溉渠道)因基於重劃後對水利用地並無受益，故此部分土地，不計扣負擔。」，故本案規劃溝渠(一)優先指配於台灣新竹農田水利會，面積650.98 m²，不計扣負擔。公文詳附錄九。

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 (%)	
特定農 業區	農牧用地	31,865.85	73.61	鄉村區	乙種建築用地	30,634.57	70.77
	甲種建築用地	9,130.71	21.09		交通用地	5,879.38	13.58
	水利用地	1,507.43	3.48		國土保安用地	2,578.42	5.96
	交通用地	725.59	1.68		特定目的 事業用地	884.39	2.04
山坡地 保育區	農牧用地	59.86	0.14		水利用地	3,312.68	7.65
總計	43,289.44	100.00		總計	43,289.44	100	

註：表內各用地使用類別依「非都市土地使用管制規則」規範，各分區面積以重劃後實際測量分割面積為準。

資料來源：本計畫整理。

(五) 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…，平地不得小於百分之三十。」，惟以農村社區土地重劃方式辦理者，不在此限。本案以生態工法規劃思維，從增加地表水滲透量及增加綠地面積為規劃原則，以期達涵養地下水源，減少因開發產生之逕流。

本案於建築基地掌握增加地表水滲透量之原則，透水率達65%，並於開放空間以保留大量綠地為原則，故全區透水面積計11,780.13m²，全區透水率達27.21%，其檢核結果詳表3-1-6。茲說明如下：

1. 建築基地

建築基地透水率之檢算，依本案建築基地設計準則訂定，法定空地65%以上面積以綠化植栽覆蓋，必要鋪面以透水性鋪面為優先考量，使透水面積達法定空地面積之65%，以增加地表水滲透量，經檢算得建築基地透水面積7,964.99m²。

2. 開放空間

- (1) 本案於8m道路單側留設2m人行步道，並以透水磚鋪設，估計可透水面積約為280.37m²，約佔道路面積之5%。
- (2) 停車場及綠地(帶)以全面綠化為主，以增加透水面積，若有設置鋪面之需要時，以植草磚或透水性鋪面為限，使透水率於上開用地皆能達90%計算。
- (3) 生態淨化池考量其以自然生態方式處理污水之特性，須確保污水停留時間，故池體構造採不透水設計，該部分不予計入透水面積。生態淨化池池體面積為710.00m²，其餘部分為空地，面積約為143.74m²，此部分以全面綠化為主，若有設置鋪面之需要時，以透水性鋪面為主，使空地之透水面積達空地之80%。
- (4) 滯洪池為考量其滯洪之特性，池體構造物部分不予計入透水面積，滯洪池池體面積為1,835.00m²(詳第四章整地排水計畫)，其餘部份為

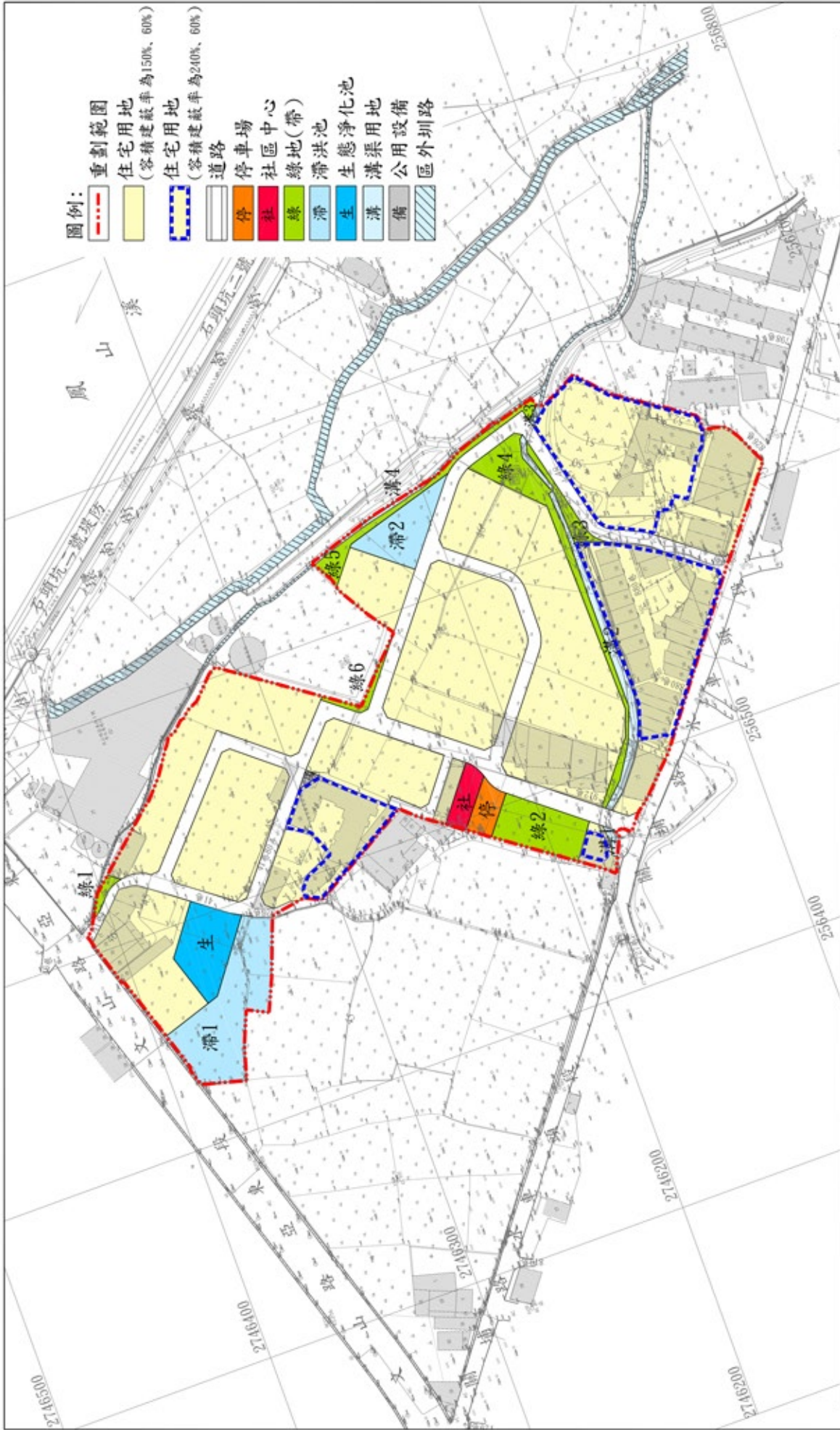
空地，面積約為726.03m²，此部分以全面綠化為主，若有設置鋪面之需要時以透水性鋪面為主，使空地之透水面積達空地之80%。

- (5)溝渠(一)用地約339.63m²為RC排水構造物，其餘部分全面綠化，部分需設置鋪面採透水性鋪面為主，使空地之透水面積達空地之80%；溝渠(二)用地以RC排水構造物為主，不計其透水。

表3-1-6 透水面積檢核表

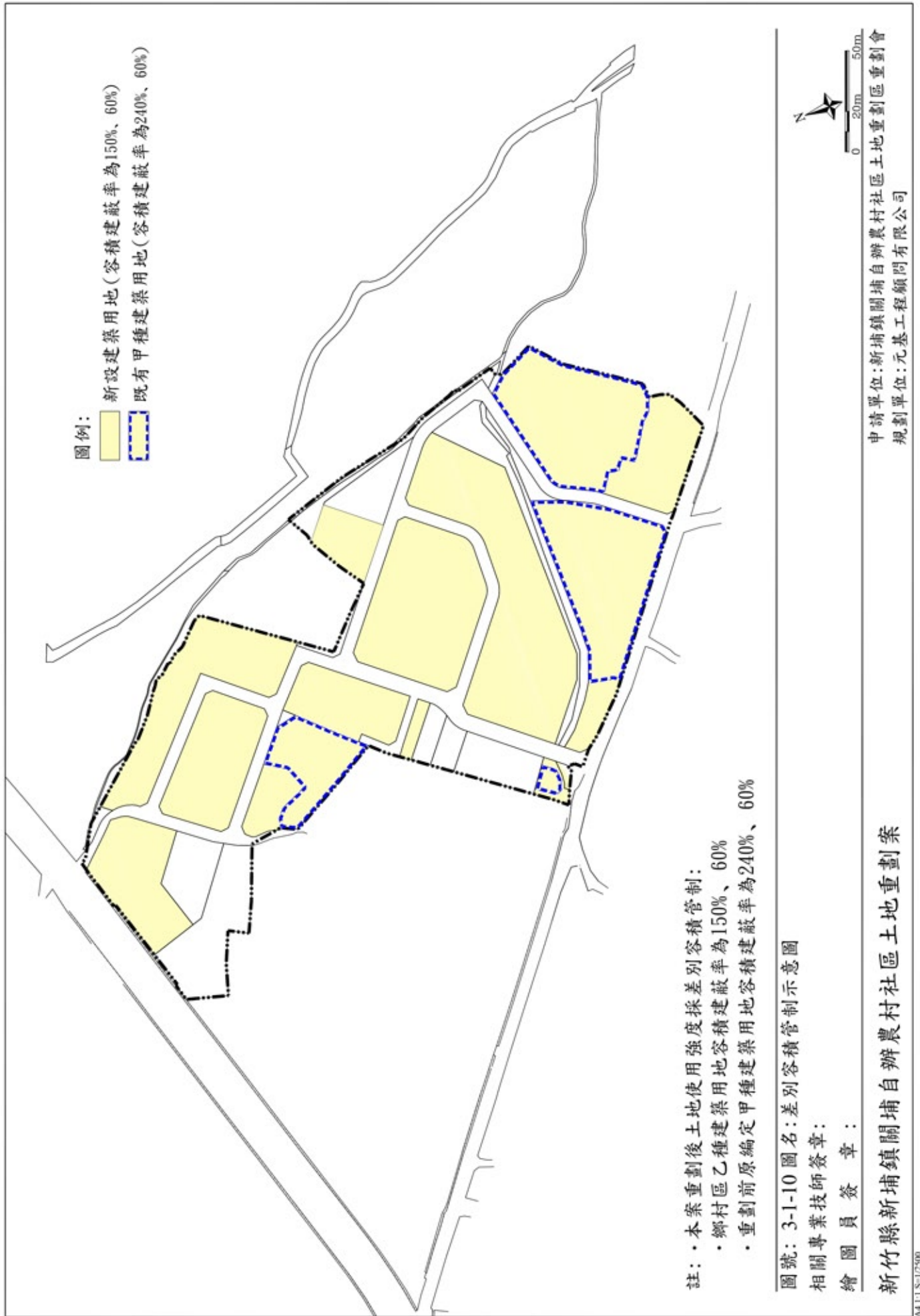
區位		面積 (m ²)	建蔽率 (%)	透水率 (%)	透水面積 (m ²)	備註
建築基地	住宅區	30,358.65	60	65	7,893.25	建築基地透水率 = 透水面積/法定空地面積 × 100%
	社區中心	275.92	60	65	71.74	
	小計	30,634.57	-	-	7,964.99	
開放空間	道路	5,607.41	-	5	280.37	8m道路單側留設2m人行步道，以透水材質鋪設，約佔道路面積之5%。
	停車場	271.97	-	90	244.77	
	綠地(帶)	2,578.42	-	90	2,320.58	
	滯洪池	2,561.03	-	80	580.82	池體面積合計1,835m ² ，其餘空地透水率達80%。
	生態淨化池	853.74	-	80	114.99	池體面積合計710m ² ，其餘空地透水率達80%。
	溝渠(一)	650.98	-	80	249.08	溝體面積為339.63m ² ，其餘空地透水率達80%。
	溝渠(二)	100.67	-	0	0.00	
	公用設備用地	30.65	-	80	24.52	
	小計	12,654.87	-	-	3,815.14	
總計		43,289.44	-	27.21	11,780.13	

資料來源：本計畫整理。



申請單位: 新埔鎮關埔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

新竹縣新埔鎮關埔自辦農村社區土地重劃案



(六) 建築設計準則

為塑造具生態之綠色農村住宅，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」及「農村綠建築評估基準與設計圖例之研究」，將綠建築的設計理念落實於農村住宅設計之中，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準則說明如下：（詳圖3-1-11~圖3-1-14）

1. 農村住宅於新建或改建時，建物之設計應採相仿格局及色彩，以達整體協調，並優先考量以「綠建築」理念設計，以達節能減碳並塑造優質農村環境。
2. 本重劃區面臨新設6m以上計畫道路之建築基地應自道路境界線退縮5m以上建築，惟同時臨兩條6m以上計畫道路者，得擇任一條計畫道路境界線退縮5m以上建築，另一條計畫道路需自道路境界線退縮1.5m留設人行步道空間，以確保人行步道之聯通性。重劃前既有建物得予改建時再退縮，社區中心及重劃前既有聚落之建築基地重建時應自道路境界線至少退縮1.5m。
3. 本案開發為避免對周邊農業用地造成影響，依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第9點第1項：「申請變更農業用地作與農業生產性質不相容之目的事業使用者，應配置適當寬度之隔離綠帶或設施……。」之規定，爰本案部分建築用地指定留設法定空地，以確保20m之隔離空間，詳圖3-1-11。
4. 依規定退縮建築部分得計入法定空地，退縮建築部分如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮1.5m作為公共通行空間，並其高度不得超過1.5m，透空率不得小於70%，惟以綠籬構成則不受透空率之限制。
5. 為形塑隨處可見耕種情景之農村風貌，建議建築基地內部法定空地優先規劃為「庭園菜圃」，且法定空地應綠化達60%綠覆面積，綠化植栽種類以原生植物為原則，配合景觀設計作為社區連續性綠廊。

6. 本案重劃後之建築基地屬鄉村區乙種建築用地，其土地使用強度採差別容積管制，既有甲種建築用地容積率、建蔽率為240%、60%，新增建築用地容積率、建蔽率為150%、60%，亦符合「非都市土地使用管制規則」第九條：乙種建築用地之容積率及建蔽率不得超過240%、60%之規定。部分甲種建築用地因重劃後作公共設施使用，為確保甲建地主權益，其作為公共設施使用之面積如以毗鄰住宅街廓分配者，其容積率、建蔽率仍維持240%、60%之管制。
7. 本重劃區內建築物高度管制分既有甲種建築用地及新劃設建築用地等兩部分，既有甲種建築用地之重建高度，除日日春社區建築宗地重建後高度以不超過原建築高度為限，且樓層數不得超過5層外，其餘既有甲種建築用地之建築高度不得超過14m，且樓層數不得超過4層樓；新劃設建築用地之建築高度不得超過10.5 m，且樓層數不得超過3層。
8. 建築型態設計準則
 - (1) 建築之屋頂建議採斜屋頂，且屋頂出簷要大，減少牆面之面積。
 - (2) 建築牆面形狀應避免整個牆身為單一純粹幾何形狀，可採牆面退縮或外凸處理。
 - (3) 建築之牆面應採虛實變化避免全部為實牆面。
 - (4) 建築之開口部應強調水平線形，避免強調垂直線形。
9. 建築色彩原則

建築色彩應以配合當地自然色彩為主，而配色概念以自然景觀為主，建築為輔，不再以凸顯及強調建築為唯一目的。