

頂坪鄉新豐區

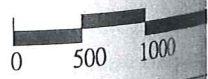
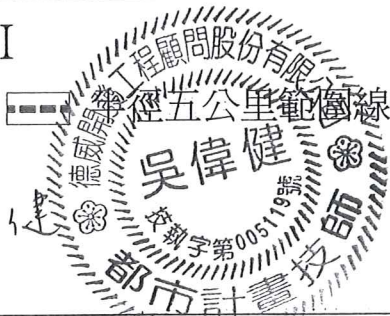


圖2-1 地理位置圖 I

圖例 計畫範圍

五公里範圍線

相關專業技師簽章 吳偉健
繪圖員簽章 方秋金



新竹縣新豐鄉坪頂農村社區土地重劃案

委託單位：新竹縣新豐鄉坪頂自辦農村社區
土地重劃區重劃會

受託單位：德威開發工程顧問股份有

第四章 實質發展計畫

第一節 人口推估

依據「非都市土地開發審議作業規範」第一編住宅社區專章第 23 條第 2 項之規定：「農村社區得因區域整體發展或增加公共設施之需要，而適度擴大其規模，擴大面積之居住淨密度每公頃不得小於一百五十人為原則。但位於偏遠及山地鄉地區得視實際情況酌減之。」

本開發案土地變更後之乙種建築用地面積約為 7 公頃，以 150 人/公頃計則至少可容納 1,050 人，本計畫人口訂為 1,100 人。

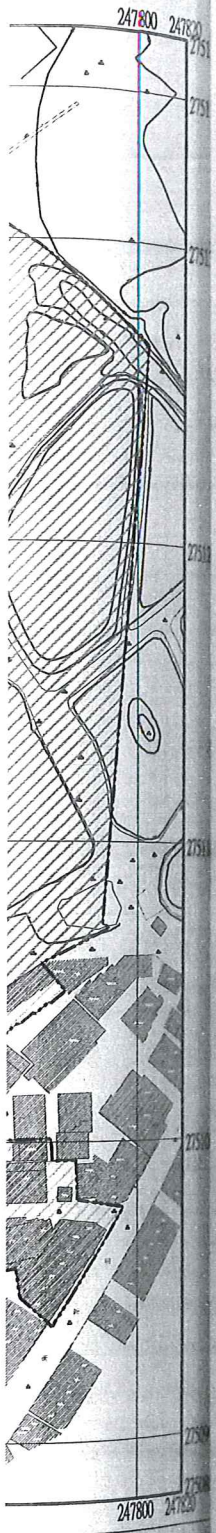
本案因屬農村社區土地重劃案，係屬農村更新，並促進土地利用之開發案件，有別於一般社區開發案，日後於重劃工程完竣後，將土地依據負擔比例及相關規定分配回原土地所有權人自建自住，因此其未來住宅密度較一般社區開發案件為低。

本重劃案依初步推估新增戶數為 275 戶，惟農村社區重劃案係由土地所有權人配回土地後自行建築，故其開發方式有別於一般由建設公司等開發者統一興建開發之社區，且依內政部 94.04.28 台內營字第 0940082885 號函解釋說明一：「按開發許可屬於規劃層次許可層次經核可之開發計畫內容部分屬規劃構想，開發者應可依據市場變化酌予變更開發計畫書之內容，此項變更開發許可應管制事項〈建築基地面積及地號、土地使用強度及土地使用性質、開發許可之主要公共設施及公用設備〉之變更程序應有差別，……」據此可知，開發許可知主要管制事項為土地使用強度，故本重劃案若於不超過開發許可核定之土地使用強度之前提下，依照土地配回之狀況興建住宅而致戶數略有更動，應無違開發許可之管制精神，亦可兼顧重劃案件之實質執行特性。

第二節 土地使用計畫

一、土地分區使用原則與管制計畫

(一) 考量既有社區及鄰近地區之道路系統與土地使用，配合整體發



適宜住宅

1/2500

程顧問股份有限公

展規劃，塑造社區意象並建構優質生活環境。

(二)重劃前之建築物，規劃時儘量配合維持現狀不予拆除。

(三)重劃規劃後其各宗土地均應面臨道路或可指定建築線，並符合建築法令相關規定。

(四)住宅社區街廓之規模配合自然條件及未來開發建築之宗地分配劃設。

(五)公共設施用地、公用設備用地不低於開發總面積百分之二十五。

★(六)重劃區未來將開發為住宅社區使用，針對其建築物配置之最小退縮建築距離及開放空間系統規劃原則說明如下：

1、本重劃區建築物臨南北向面前道路應自建築線起算退縮至少五公尺。若設置圍牆，其圍牆透空率不得小於50%，圍牆可以綠籬取代。

2、本重劃區之綠化植栽應盡量使用縣花、縣樹或具經濟價值之喬木，以塑造地區特色。

(七)重劃後各用地使用依據「非都市土地使用管制規則」予以規範。

二、土地使用規劃構想

(一)恬靜寧適的住宅社區

農村社區土地重劃目的之一，即在規劃提供便利的公共設施以改善實質生活環境，輔建、整建及綠美化後之農村社區，則使人在閒暇時能諦聽季節的變化，感受大自然的變遷，成為身心皆健康的生活環境。

(二)公共設施

1、閭鄰公園：依住宅單元分散劃設，提供居民方便之休閒遊憩場所。

2、社區中心：設置於主要道路交叉路口，作為社區集會、休憩活動之主要場所。

(三)道路系統

1、聯外道路：以基地北側之德日路及南側之明新街為主要聯外

上述閭鄰公園、公用設備用地、停車場、道路用地、滯洪池及污水處理設施、社區中心重劃後移轉登記為新竹縣所有。

土地使用面積分配表詳見表 4-1，土地使用強度表如 4-2；表 4-3 為法令限制下之最大強度，由於計畫人口數為 1,100 人，未來之建築型態將以獨棟、雙併或連棟式之 3~4 層樓住宅為主，但考量地區不動產市場之特性得在不違反土地使用強度情況下，酌予變更建築型態。

表 4-1 土地使用面積分配表

土地使用分區	土地使用編定	使用類型	計畫面積(m ²)	比例
鄉村區	乙種建築用地	建築用地	70,061.18	72.36%
	乙種建築用地	社區中心	1,921.05	1.98%
	特定目的事業用地	污水處理設施	533.72	0.55%
	特定目的事業用地	公用設備	554.61	0.57%
	遊憩用地	閭鄰公園	3,408.02	3.52%
	交通用地	停車場	965.01	1.00%
	交通用地	道路	18,202.40	18.80%
	水利用地	滯洪池	1,051.99	1.09%
	國土保安用地	隔離綠帶	125.09	0.13%
總計			96,823.07	100.00%

註：各用地使用類型依據「非都市土地使用管制規則」予以規範。本表以重劃後測量面積為準。
資料來源：本計畫整理。

表 4-2 土地使用強度表

使用地類別	計畫面積(m ²)	百分比(%)	樓地板面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)
建築用地	70,061.18	72.36	168,146.83	60	240
社區中心	1,921.05	1.98	4,610.52	60	240
污水處理設施	533.72	0.55	960.70	60	180
公用設備	554.61	0.57	998.30	60	180
閭鄰公園	3,408.02	3.52	-	-	-
隔離綠帶	125.09	0.13	-	-	-
停車場	965.01	1.00	-	-	-
道路	18,202.40	18.80	-	-	-
滯洪池	1,051.99	1.09	-	-	-
總計	96,823.07	100.00	174,716.35	-	-

資料來源：本計畫整理。

表 4-3 住宅區各分區強度表

分區類別		面積(m ²)	百分比 (%)	總樓地板面積(m ²)	容積率 (%)	建蔽率 (%)
住宅區	A	4,269.13	6.09	10,245.91	60	240
	B	9,494.55	13.55	22,786.92	60	240
	C	5,583.92	7.97	13,401.41	60	240
	D	11,096.21	15.84	26,630.90	60	240
	E	6,246.11	8.92	14,990.66	60	240
	F	2,243.53	3.20	5,384.47	60	240
	G	6,948.59	9.92	16,676.62	60	240
	H	5,947.47	8.49	14,273.93	60	240
	I	3,784.77	5.40	9,083.45	60	240
	J	3,863.57	5.51	9,272.57	60	240
	K	6,028.39	8.60	14,468.14	60	240
	L	1,215.19	1.73	2,916.46	60	240
	M	1,706.83	2.44	4,096.39	60	240
	N	1,302.09	1.86	3,125.02	60	240
	O	330.83	0.47	793.99	60	240
總計		70,061.18	100.00	168,146.83	60	240

資料來源：本計畫整理。

表 4-4 土地使用計畫計算表

項目	計算過程	規劃數量
基地面積	基地總面積：96,823.07 平方公尺	96,823.07 平方公尺
不可開發區	—	—
計畫人口數	以最小人口密度：150 人/公頃， 150*7 公頃約 1,050 人。	1,100 人
學校代用地	—	—
閭鄰公園及兒童遊戲場	配合住宅社區劃設 4 處，每處面積大於 0.05 公頃。	3,408.02 平方公尺
社區中心	面積上限：住宅用地面積 8% 70,276.07*8%=5,622.09 平方公尺	1,921.05 平方公尺
停車場	配合住宅社區畫設 3 處	965.01 平方公尺

資料來源：本計畫整理。

(四)透水面積與綠覆率

依據「非都市土地開發審議作業規範」第 32 點，平地之透水面積不得小於扣除不可開發區及保育區面積後剩餘基地面積百分之三十，本案經計算透水面積不得小於 29,046.92 平方公尺，本重劃區部分住宅建築須退縮 5 公尺可要求室外停車部分

尺，本重劃區部分住宅建築須退縮 5 公尺可要求室外停車部分需做透水鋪面，增加重劃區整體之透水面積。綠覆率參考「新竹縣建築基地綠化實施辦法」第七條之規定，計算如表 4-5 所示，綠覆面積 18,288.93 平方公尺，綠覆率達 54%。

表 4-5 綠覆率計算表

使用類型	計畫面積(m ²)	建蔽率	法定空地 面積(m ²)	綠覆率	綠覆面積 (m ²)
建築用地	70,061.18	60.00%	28,024.47	50%	14,012.24
社區中心	1,921.05	60.00%	768.42	50%	384.21
污水處理設施	533.72	60.00%	213.49	50%	106.74
公用設備	554.61	60.00%	221.84	50%	110.92
閭鄰公園	3,408.02		3,408.02	90%	3,067.22
停車場	965.01		965.01	50%	482.51
道路	18,202.40				0.00
滯洪池	1,051.99				0.00
隔離綠帶	125.09		125.09	100%	125.09
	96,823.07		33,726.34	54%	18,288.93

資料來源：本計畫整理。

建蔽率 (%)
240
240
240
240
240
240
240
240
240
240
240
240
240
240

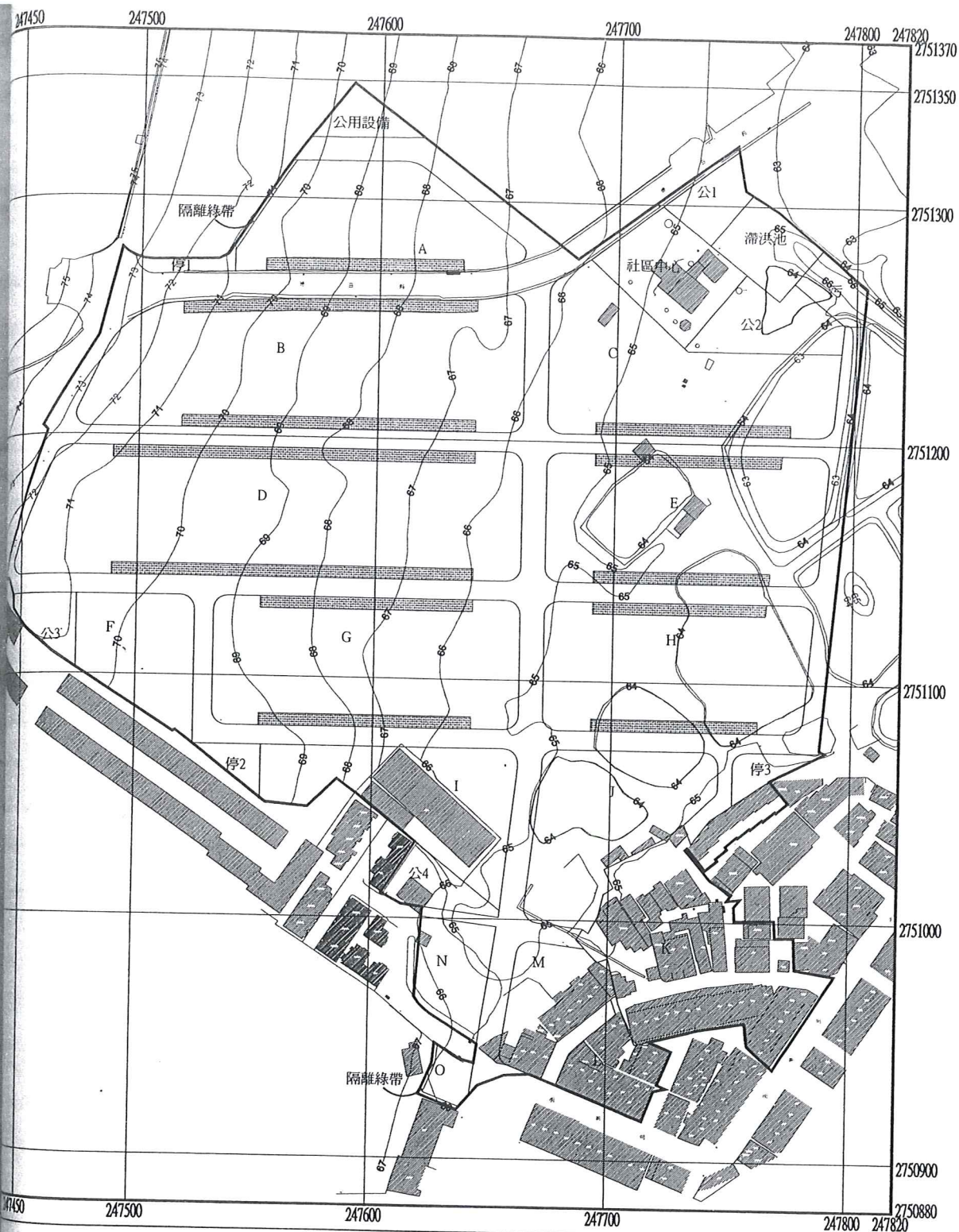
數量
-方公尺

人

-方公尺
-方公尺
方公尺

平地之透
基地面積
12 平方公
停車部分

新豐鄉
坪頂



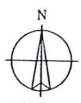
6 建築退縮示意圖

- 計畫範圍
- 退縮建築沿街面(5M)

專業技師簽章 吳偉健
員簽章 方秋金



比例尺：1/2500



新豐鄉坪頂自辦農村社區土地重劃案

分有限公司

位：新竹縣新豐鄉坪頂自辦農村社區
土地重劃區重劃會

受託單位：德威開發工程顧問股份有限公司

檔 號：

保存年限：

第三作戰區指揮部 函

地址：桃園中壢郵政90752號信箱

聯絡方式：李子恆 03-4502101#380355

受文者：社團法人新竹縣建築師公會

發文日期：中華民國 109 年 05 月 12 日

發文字號：陸六軍作字第1090006656號

速別：普通件

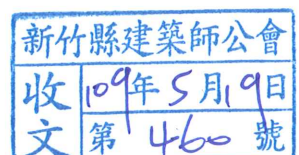
密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：函復貴會函詢「新竹縣新豐鄉福陽段632地號等651筆土地、坪頂段801地號等930筆土地」是否涉及重要軍事設施管制區禁、限建範圍或要塞堡壘地帶案，請查照。

說明：

- 一、依新竹縣政府109年4月10日府工建字第1093603399號函轉貴會109年4月8日建師竹縣字第109034號函辦理。
- 二、依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「要塞堡壘地帶法」公告之第三條要塞堡壘地帶等實施審查。
- 三、案內土地均涉及「坑子口要塞堡壘地帶第二區」，惟非屬訓練射擊場禁建範圍內，不影響射擊訓練任務遂行，相關土地運用須符合限建高度規範(福陽段632地號等651筆土地限建高度海拔106.21公尺、坪頂段801地號等930筆土地限建高度海拔106.51公尺)。
- 四、本部依上述法令及來文提供之相關書面資料執行審查作業，如有錯誤或變更致影響本案禁、限建管制區範圍審查，則由申請單位負全責；另因本部非專業土地測量單位，僅能執行書面審查作業，相關查詢結果僅供申請人辦理建築許可作業時，提供主管機關作為參考依據，不具核准施工之行政效力，如對本案審查結果若有疑慮，請逕向



業管單位協調會勘事宜。

正本：社團法人新竹縣建築師公會(新竹縣竹北市縣政五街32巷8號8樓之2)

副本：新竹縣政府(請查照)

兼陸
指揮官
中將
楊基榮

檔 號：

保存年限：

第三作戰區指揮部 函

地址：桃園中壢郵政90752號信箱

聯絡方式：李子恆 03-4502101#380355

受文者：社團法人新竹縣建築師公會

發文日期：中華民國 109 年 05 月 13 日

發文字號：陸六軍作字第1090006713號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：函復貴會函詢「新竹縣湖口鄉長威段1582地號等526筆土地、同段1792地號等512筆土地及竹九段1678地號等468筆土地」是否涉及重要軍事設施管制區禁、限建範圍或要塞堡壘地帶案，請查照。

說明：

- 一、依新竹縣政府109年4月10日府工建字第1093603398號函轉貴會109年4月8日建師竹縣字第109035號函辦理。
- 二、依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「要塞堡壘地帶法」公告之第三條要塞堡壘地帶等實施審查。
- 三、案內土地審查結果如后：
 - (一) 長威段1582地號等526筆土地，屬新竹機場禁限建管制範圍，限建管制高度為海拔320.906公尺。
 - (二) 長威段1792地號等512筆土地，屬新竹機場禁限建管制範圍，限建管制高度為海拔329.481公尺。
 - (三) 竹九段1678地號等468筆土地均涉及「坑子口要塞堡壘地帶第二區」及新竹機場禁限建管制範圍，惟非屬訓練射擊場禁建範圍內，不影響射擊訓練任務遂行，相關土地運用須符合限建高度規範(限建高度海拔127.681公尺)。

裝

訂

線

四、本部依上述法令及來文提供之相關書面資料執行審查作業，如有錯誤或變更致影響本案禁、限建管制區範圍審查，則由申請單位負全責；另因本部非專業土地測量單位，僅能執行書面審查作業，相關查詢結果僅供申請人辦理建築許可作業時，提供主管機關作為參考依據，不具核准施工之行政效力，如對本案審查結果若有疑慮，請逕向業管單位協調會勘事宜。

正本：社團法人新竹縣建築師公會(新竹縣竹北市縣政五街32巷8號8樓之2)

副本：新竹縣政府(請查照)

兼指揮官
陸軍中將
楊基榮

檔 號：

保存年限：

第三作戰區指揮部 函

地址：桃園中壢郵政90752號信箱

聯絡方式：李子恆 03-4502101#380355

受文者：社團法人新竹縣建築師公會

發文日期：中華民國 109 年 05 月 12 日

發文字號：陸六軍作字第1090006656號

速別：普通件

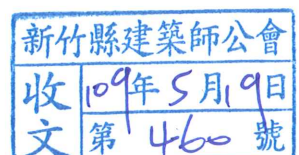
密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：函復貴會函詢「新竹縣新豐鄉福陽段632地號等651筆土地、坪頂段801地號等930筆土地」是否涉及重要軍事設施管制區禁、限建範圍或要塞堡壘地帶案，請查照。

說明：

- 一、依新竹縣政府109年4月10日府工建字第1093603399號函轉貴會109年4月8日建師竹縣字第109034號函辦理。
- 二、依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「要塞堡壘地帶法」公告之第三條要塞堡壘地帶等實施審查。
- 三、案內土地均涉及「坑子口要塞堡壘地帶第二區」，惟非屬訓練射擊場禁建範圍內，不影響射擊訓練任務遂行，相關土地運用須符合限建高度規範(福陽段632地號等651筆土地限建高度海拔106.21公尺、坪頂段801地號等930筆土地限建高度海拔106.51公尺)。
- 四、本部依上述法令及來文提供之相關書面資料執行審查作業，如有錯誤或變更致影響本案禁、限建管制區範圍審查，則由申請單位負全責；另因本部非專業土地測量單位，僅能執行書面審查作業，相關查詢結果僅供申請人辦理建築許可作業時，提供主管機關作為參考依據，不具核准施工之行政效力，如對本案審查結果若有疑慮，請逕向



業管單位協調會勘事宜。

正本：社團法人新竹縣建築師公會(新竹縣竹北市縣政五街32巷8號8樓之2)

副本：新竹縣政府(請查照)

兼陸
指揮官
中將
楊基榮

檔 號：

保存年限：

第三作戰區指揮部 函

地址：桃園中壢郵政90752號信箱

聯絡方式：李子恆 03-4502101#380355

受文者：社團法人新竹縣建築師公會

發文日期：中華民國 109 年 05 月 13 日

發文字號：陸六軍作字第1090006713號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：函復貴會函詢「新竹縣湖口鄉長威段1582地號等526筆土地、同段1792地號等512筆土地及竹九段1678地號等468筆土地」是否涉及重要軍事設施管制區禁、限建範圍或要塞堡壘地帶案，請查照。

說明：

- 一、依新竹縣政府109年4月10日府工建字第1093603398號函轉貴會109年4月8日建師竹縣字第109035號函辦理。
- 二、依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「要塞堡壘地帶法」公告之第三條要塞堡壘地帶等實施審查。
- 三、案內土地審查結果如后：
 - (一) 長威段1582地號等526筆土地，屬新竹機場禁限建管制範圍，限建管制高度為海拔320.906公尺。
 - (二) 長威段1792地號等512筆土地，屬新竹機場禁限建管制範圍，限建管制高度為海拔329.481公尺。
 - (三) 竹九段1678地號等468筆土地均涉及「坑子口要塞堡壘地帶第二區」及新竹機場禁限建管制範圍，惟非屬訓練射擊場禁建範圍內，不影響射擊訓練任務遂行，相關土地運用須符合限建高度規範(限建高度海拔127.681公尺)。

裝

訂

線

四、本部依上述法令及來文提供之相關書面資料執行審查作業，如有錯誤或變更致影響本案禁、限建管制區範圍審查，則由申請單位負全責；另因本部非專業土地測量單位，僅能執行書面審查作業，相關查詢結果僅供申請人辦理建築許可作業時，提供主管機關作為參考依據，不具核准施工之行政效力，如對本案審查結果若有疑慮，請逕向業管單位協調會勘事宜。

正本：社團法人新竹縣建築師公會(新竹縣竹北市縣政五街32巷8號8樓之2)

副本：新竹縣政府(請查照)

兼指揮官
陸軍中將
楊基榮