

圖號: 1-2-1 圖名: 地理位置圖I

資料來源: 中華民國臺灣地區二萬五千分之一地形圖-湖口經建第四版

圖例:

- |  |  |
|--|--|
|  重劃範圍   |  都市計畫區 |
|  5公里範圍線 |  高鐵    |
|  國道     |  |

相關專業技師簽章:

繪圖員簽章:



S-1/60000

# 新竹縣湖口鄉吳厝自辦農村社區土地重劃案

申請單位: 湖口鄉吳厝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 土地使用強度表

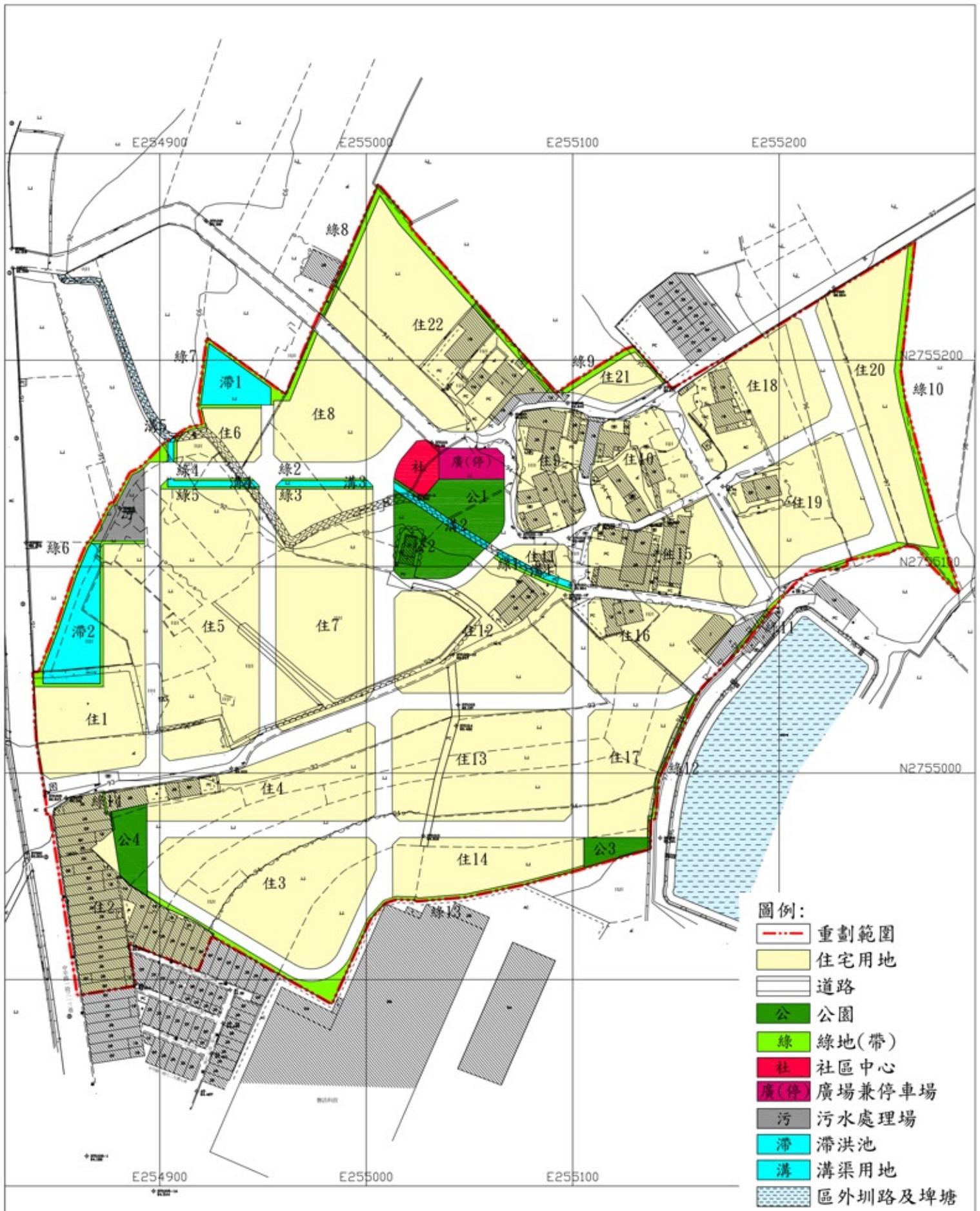
土地使用類別		面積 (m <sup>2</sup> )	百分比 (%)	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	容積率 (%)	建蔽率 (%)
住宅區		69,231.52	70.22	166,155.65	240	60
公共設施 及公共設備	道路	19,302.00	19.57	—	—	—
	社區中心	417.83	0.42	1,002.79	240	60
	廣場兼停車場	470.69	0.48	—	—	—
	公園	2,926.75	2.97	—	—	—
	綠地(帶)	3,330.16	3.38	—	—	—
	污水處理廠	500.00	0.51	900.00	180	60
	滯洪池	1,831.97	1.86	—	—	—
	溝渠用地	588.23	0.59	—	—	—
	小計	29,367.63	29.78	1,902.79	—	—
總 計		98,599.15	100.00	168,058.44	—	—

註：表內各用地使用類別依「非都土地使用管制規則」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。

表3-1-3 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 <sup>2</sup> )	百分比 (%)	使用分區 及用地編定	面積 (m <sup>2</sup> )	百分比 (%)		
鄉村區	乙種建築用地	3,343.21	3.39	鄉村區	乙種建築用地	69,649.35	70.64	
	水利用地	21.43	0.02		交通用地	19,772.69	20.05	
特定農業區	甲種建築用地	6,701.21	6.80		遊憩用地	2,926.75	2.97	
	水利用地	1,897.61	1.92		國土保安用地	3,330.16	3.38	
	交通用地	1,010.19	1.02		特定目的事業用地	500.00	0.51	
	農牧用地	81,918.34	83.09		水利用地	2,420.20	2.45	
	未編定	3,707.16	3.76					
總 計		98,599.15	100.00		總 計		98,599.15	100.00

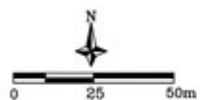
註：表內各用地使用類別依「非都土地使用管制規則」規範，各分區面積以重劃後實際測量分割面積為準。  
資料來源：本計畫整理。



圖號: 3-1-3 圖名: 土地使用計畫圖I

相關專業技師簽章:

繪圖員簽章:



### 新竹縣湖口鄉吳厝自辦農村社區土地重劃案

申請單位: 湖口鄉吳厝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

## (七) 建築設計準則

為塑造著重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」，以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，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3-1-8配置剖面示意圖I、圖3-1-9配置剖面示意圖II和圖3-1-10農村住宅建築示意圖）

1. 農村住宅於新建或改建時，建築形式以獨棟、雙併及連棟透天為主，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8m以上計畫道路之建築基地應自道路境界線退縮3m建築，惟涵蓋重劃前既有建物得於改建時再予退縮，如圖3-1-7退縮示意圖。
3. 退縮空間可計入法定空地，並應植栽綠化達50%綠覆面積，配合景觀設計做為社區連續性綠廊。退縮建築空間不得設置障礙物及圍牆；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1.5公尺，其透空率不得小於70%，以增加視覺穿透效果並塑造富生物多樣性之環境。
4. 依「非都市土地使用管制規則」第九條規定，重劃後之建築基地屬鄉村區乙種建築用地，建蔽率為60%，容積率為240%。建物高度除需符合「建築技術規則」之限制外，建築物高度不得超過15m。
5. 屋頂水塔設置亦應考量立面整體景觀，配合各幢建築物造型予以美化設計，塑造優美的建築界面及天際線風貌。



圖號：3-1-7 圖名：退縮線示意圖

相關專業技師簽章：

繪圖員簽章：



新竹縣湖口鄉吳厝自辦農村社區土地重劃案

申請單位：湖口鄉吳厝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

湖口吳厝

副本

檔 號：  
保存年限：

### 新竹縣政府 函

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  
電話：03-5518101#2548  
傳真：03-5513880  
電子郵件：

受文者：本府工務處建築管理科17

發文日期：中華民國102年10月17日  
發文字號：府工建字第1020151414號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：

主旨：有關本縣湖口鄉吳厝自辦農村社區土地重劃案申請建築執照疑義，詳如說明，復請查照。

說明：

- 一、有關新竹縣湖口鄉吳厝自辦農村社區土地重劃案業經本府(地政處)100年06月22日府地用字第1000070398號函許可在案，旨揭重劃案相關規定如下：
  - (一)本案可興建最高高度(絕對高度：含屋突、屋頂裝飾物等)為15公尺。
  - (二)本案綠化管制於建築基地全區(建築基地)綠化量應達全區面積80%以上；退縮建築(3公尺)部分之綠化量應達退縮建築面積之50%以上。
  - (三)本案退縮3公尺人行步道，得劃設停車空間使用。
  - (四)本案污水系統未運作實施前，每戶應建置污水處理設施(並加裝切換閥)再排入本區污水系統，實際運作後並依(污水管理單位)核定專用下水道准予納管後再排除個案設置水處理設備。
  - (五)其他則依本案事業計畫內容辦理。
- 二、另副知本府地政處、新竹縣市建築師公會參辦。

正本：社團法人新竹縣建築師公會、社團法人新竹市建築師公會

副本：本府地政處、本府工務處使用管理科、本府工務處建築管理科科長、本府工務處建築管理科07、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11、本府工務處建築管理科14、本府工務處建築管理科15、本府工務處建築管理科18、本府工務處建築管理科17

縣長邱鏡淳

第 1 頁

正本

檔 號：  
保存年限：

## 新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號  
承辦人：汪駿旭  
電話：03-5518101分機3362  
傳真：03-5530401  
電子信箱：chwang@hchg.gov.tw

302  
新竹縣竹北市縣政五街32巷8號8樓之2

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8月17日  
發文字號：府地用字第1094200748號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：為貴會函詢本縣湖口鄉「吳厝自辦農村社區土地重劃案」區內土地建築設計規範有關停車位設置疑義1案，復請查照。

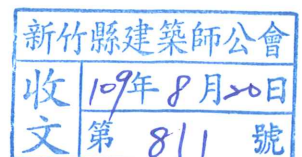
說明：

- 一、復貴會109年08月12日建師竹縣字第109080號函。
- 二、經查旨揭開發計畫規範每戶需自行留設一席自用小客車停車位，惟區內道路設有4M人行步道1處，鄰接該人行步道之建築基地倘未鄰接其他可供車行道路，則規範該建築基地需設置停車位並無實益；爰本開發計畫區內建築基地如僅鄰接該人行步道，且無其他鄰接可供車行道路之土地併同申請建築使用，則該土地建築使用無需留設自用小客車停車位，以符實際。

正本：社團法人新竹縣建築師公會  
副本：本府工務處、本府地政處地用科

# 縣長楊文科

本案依分層負責規定授權業務主管決行





湖口吳厝

副本

檔 號：  
保存年限：

### 新竹縣政府 函

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  
電話：03-5518101#2548  
傳真：03-5513880  
電子郵件：

受文者：本府工務處建築管理科17

發文日期：中華民國102年10月17日  
發文字號：府工建字第1020151414號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：

主旨：有關本縣湖口鄉吳厝自辦農村社區土地重劃案申請建築執照疑義，詳如說明，復請查照。

說明：

- 一、有關新竹縣湖口鄉吳厝自辦農村社區土地重劃案業經本府(地政處)100年06月22日府地用字第1000070398號函許可在案，旨揭重劃案相關規定如下：
  - (一)本案可興建最高高度(絕對高度：含屋突、屋頂裝飾物等)為15公尺。
  - (二)本案綠化管制於建築基地全區(建築基地)綠化量應達全區面積80%以上；退縮建築(3公尺)部分之綠化量應達退縮建築面積之50%以上。
  - (三)本案退縮3公尺人行步道，得劃設停車空間使用。
  - (四)本案污水系統未運作實施前，每戶應建置污水處理設施(並加裝切換閥)再排入本區污水系統，實際運作後並依(污水管理單位)核定專用下水道准予納管後再排除個案設置水處理設備。
  - (五)其他則依本案事業計畫內容辦理。
- 二、另副知本府地政處、新竹縣市建築師公會參辦。

正本：社團法人新竹縣建築師公會、社團法人新竹市建築師公會

副本：本府地政處、本府工務處使用管理科、本府工務處建築管理科科長、本府工務處建築管理科07、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11、本府工務處建築管理科14、本府工務處建築管理科15、本府工務處建築管理科18、本府工務處建築管理科17

縣長邱鏡淳

第 1 頁

正本

檔 號：  
保存年限：

## 新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號  
承辦人：汪駿旭  
電話：03-5518101分機3362  
傳真：03-5530401  
電子信箱：chwang@hchg.gov.tw

302  
新竹縣竹北市縣政五街32巷8號8樓之2

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8月17日  
發文字號：府地用字第1094200748號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：為貴會函詢本縣湖口鄉「吳厝自辦農村社區土地重劃案」區內土地建築設計規範有關停車位設置疑義1案，復請查照。

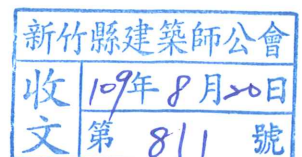
說明：

- 一、復貴會109年08月12日建師竹縣字第109080號函。
- 二、經查旨揭開發計畫規範每戶需自行留設一席自用小客車停車位，惟區內道路設有4M人行步道1處，鄰接該人行步道之建築基地倘未鄰接其他可供車行道路，則規範該建築基地需設置停車位並無實益；爰本開發計畫區內建築基地如僅鄰接該人行步道，且無其他鄰接可供車行道路之土地併同申請建築使用，則該土地建築使用無需留設自用小客車停車位，以符實際。

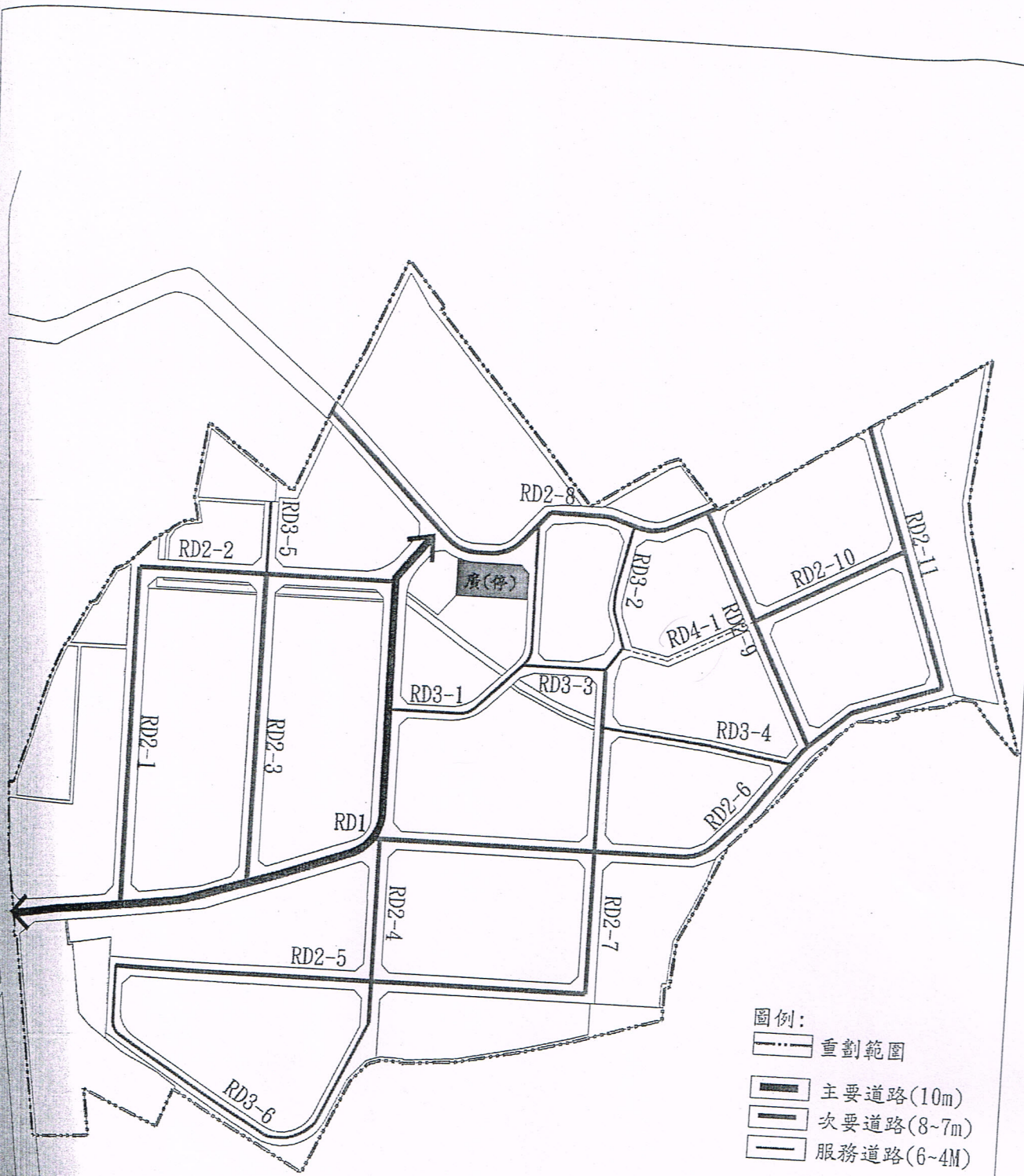
正本：社團法人新竹縣建築師公會  
副本：本府工務處、本府地政處地用科







# 縣長楊文科

本案依分層負責規定授權業務主管決行







- 圖例：
-  重劃範圍
  -  主要道路(10m)
  -  次要道路(8~7m)
  -  服務道路(6~4m)
  -  人行步道(4m)
  -  廣場兼停車場

圖號：3-2-5 圖名：道路系統計畫圖

專業技師簽章：  
圖員簽章：

新竹縣湖口鄉吳厝自辦農村社區土地重劃案

申請單位：湖口鄉吳厝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

