

圖名：  
圖2-1 地理位置圖(I)

相關專業技術師簽章：  
繪圖員簽章：



申請案名：  
新竹縣湖口鄉竹九自辦農村社區  
土地重劃區開發計畫

申請人：  
新竹縣湖口鄉竹九自辦農村社區土地重劃區重劃會  
2-9

規劃單位：  
新陽技術顧問股份有限公司

## 五、土地使用強度

依「非都市土地使用管制規則」規定：乙種建築用地建蔽率為 60%，容積率為 240%；遊憩用地建蔽率為 40%，容積率為 120%；特定目的事業用地建蔽率 60%，容積率為 180%，故重劃區內各項土地使用強度如表 4-5 土地使用強度表：

表 4-5 土地使用強度表

使用地類別	用地面積 (m <sup>2</sup> )	建築面積 (m <sup>2</sup> )	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	建蔽率 (%)	容積率 (%)
國土保安用地	561.00	0.00	0.00	0	0
乙種建築用地	70455.00	42273.00	169092.00	60	240
交通用地	17872.31	0.00	0.00	0	0
遊憩用地	6501.00	2600.40	7801.20	40	120
特定目的事業用地	2040.00	1224.00	3672.00	60	180
水利用地	1385.00	0.00	0.00	0	0
總計	98814.31	46097.40	180565.20	-	-

註：表中各使用地類別依「非都市土地使用管制規則」規定強度限制之，各使用地類別總面積以重劃後實際測量分割面積為準。

表 4-6 住宅區各分區強度表

分區類別	面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)	總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	建蔽率 (%)	容積率 (%)	
住宅區	住 1	1476.00	2.09	3542.40	60	240
	住 2	3783.00	5.37	9079.20	60	240
	住 3	6700.00	9.51	16080.00	60	240
	住 4	11624.00	16.50	27897.60	60	240
	住 5	1948.00	2.76	4675.20	60	240
	住 6	6689.00	9.49	16053.60	60	240
	住 7	11735.00	16.66	28164.00	60	240
	住 8	3636.00	5.16	8726.40	60	240
	住 9	5588.00	7.93	13411.20	60	240
	住 10	6332.00	8.99	15196.80	60	240
	住 11	1337.00	1.90	3208.80	60	240
	住 12	3297.00	4.68	7912.80	60	240
	住 13	4128.00	5.86	9907.20	60	240
	住 14	2182.00	3.10	5236.80	60	240
總計	70455.00	100.00	169092.00	60	240	

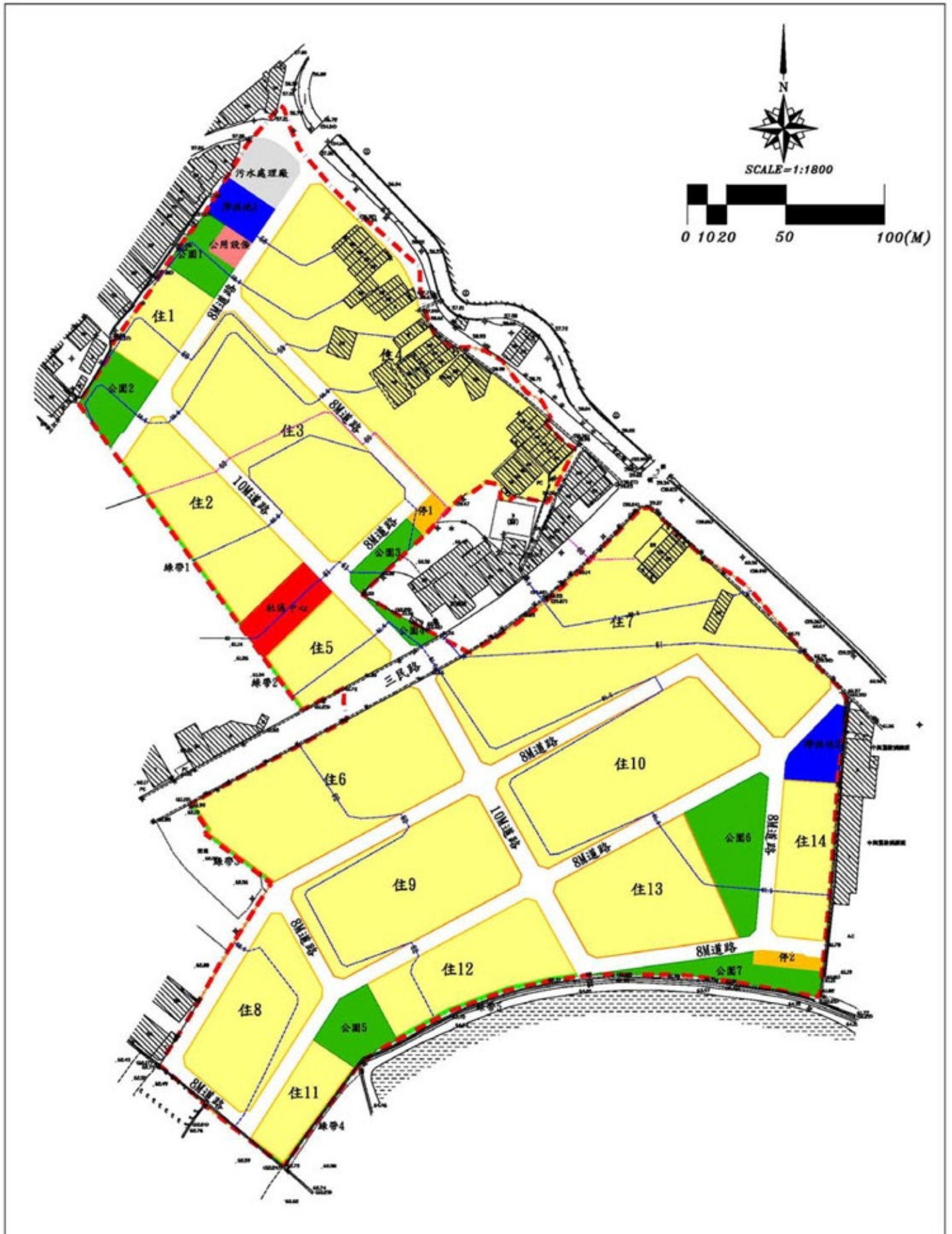
註：1. 表中各住宅分區依「非都市土地使用管制規則」之規定予以規範，各分區面積以重劃後實際測量分割面積為準。

2. 未來新建建築物之建築高度限制為 21 公尺。

## 六、建築設計規範

為使重劃區之建築物能與農村自然景觀相調和，以塑造竹九農村社區獨特建築景觀及優美環境，擬定本重劃區建築設計規範如下：

- 1.本重劃區新建建築型態以獨棟、雙併或連棟之透天或集合住宅為主，新建建築物之主體建築高度限制為 21 公尺，主體建築不包括屋突以五樓為限。
- 2.圍牆高度不得大於 1.2 公尺，但如圍牆透空部分達 75%以上，高度 2 公尺以下者，得免受本項限制。
- 3.建築物之法定空地，其空地綠覆率，應超過 60%。
- 4.為塑造較寬廣舒適之街道空間，減低行人通行之壓迫感，建築基地臨 8 公尺以上道路之新建建築應自建築線起算全面退縮 3 公尺建築，詳圖 4-5 建築退縮示意圖。
- 5.退縮建築致使建築基地未符合「新竹縣畸零地使用規則」所規定之最小深度、寬度標準者，或建築基地情形特殊者，得經新竹縣建築主管機關同意後減少退縮距離。
- 6.退縮建築之空地得計入為法定空地，並應綠化植栽以營造綠廊空間，以利植栽綠化及透水。
- 7.本重劃區新建建築申請建照執照起造人資格依據憲法第 143 條，人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制。故不予以限制。
- 8.農村社區土地重劃係為促進農村社區土地合理利用及改善生活環境，農村社區開發完成後，因增加公共設施，其範圍多會擴大及增加人口，但與一般住宅社區開發目的不同，於非都市土地開發審議作業規範亦針對農村社區土地重劃案有不同之規定。故本重劃區重劃後各用地使用之新建建築依上述規定辦理，上述未有規範事項則依據「非都市土地使用管制規則」予以規範。



圖名：  
圖4-2 土地使用計畫圖

相關專業技師簽章：  
繪圖員簽章：

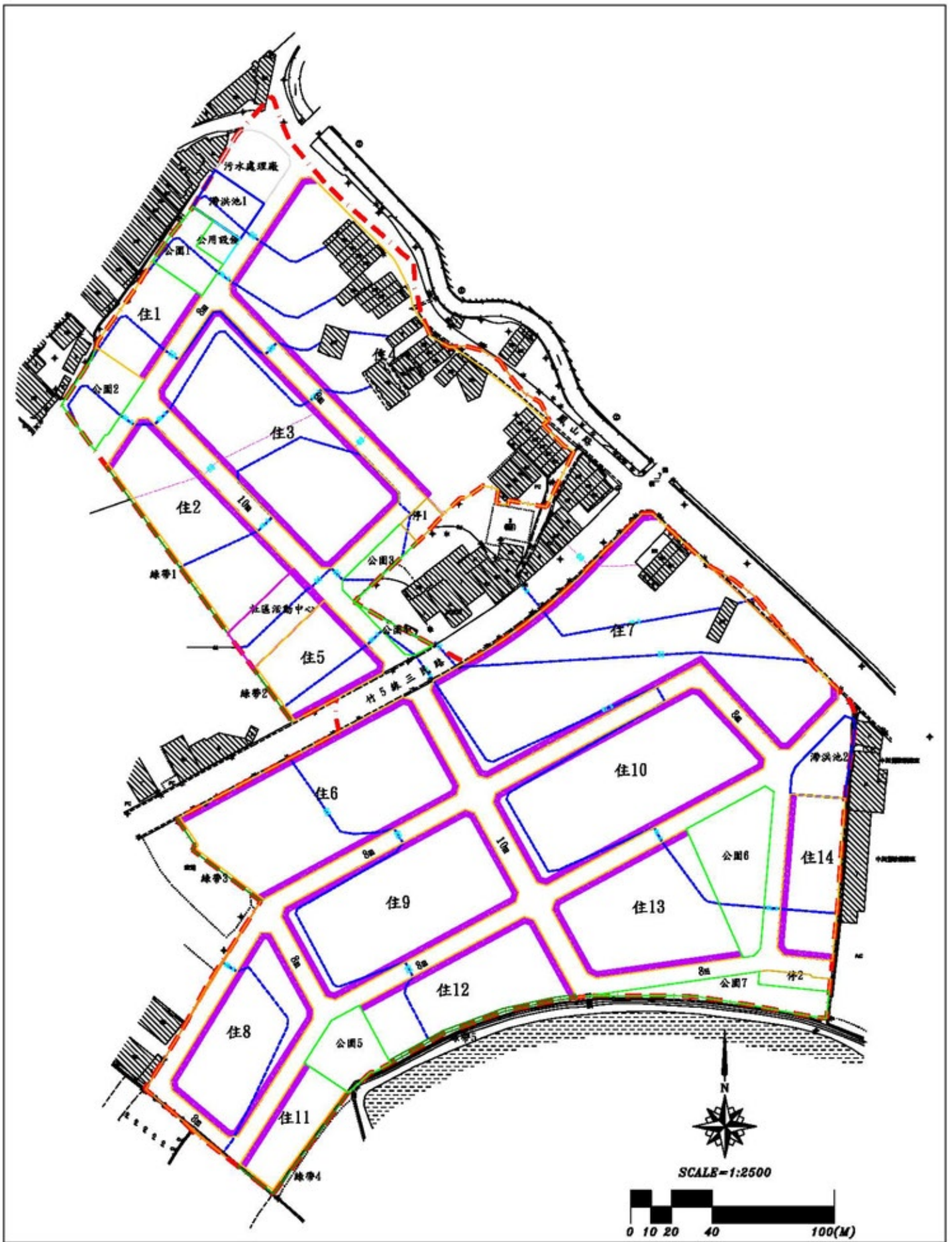
圖例：

- |      |        |     |        |
|------|--------|-----|--------|
| 基地範圍 | 污水處理廠  | 停車場 | 道路用地   |
| 綠帶   | 社區中心用地 | 滯洪池 | 農村住宅用地 |
| 公園   | 公用設備   |     |        |

申請案名：  
新竹縣湖口鄉竹九自辦農村社區  
土地重劃區開發計畫

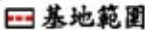

申請人：  
新竹縣湖口鄉竹九自辦農村社區土地  
重劃區重劃會

規劃單位：  
新陽技術顧問股份有限公司



圖名：  
圖4-5 建築退縮示意圖

相關專業技師簽名：  
繪圖員簽名：

圖例：  
 基地範圍  
 退縮建築範圍(3M)

註：本重劃區所有新建建築依規定退縮3米。

申請案名：  
新竹縣湖口鄉竹九自辦農村社區  
土地重劃區開發計畫

申請人：  
新竹縣湖口鄉竹九自辦農村社區土地重劃區重劃會  
4-17

規劃單位：  
新陽技術顧問股份有限公司