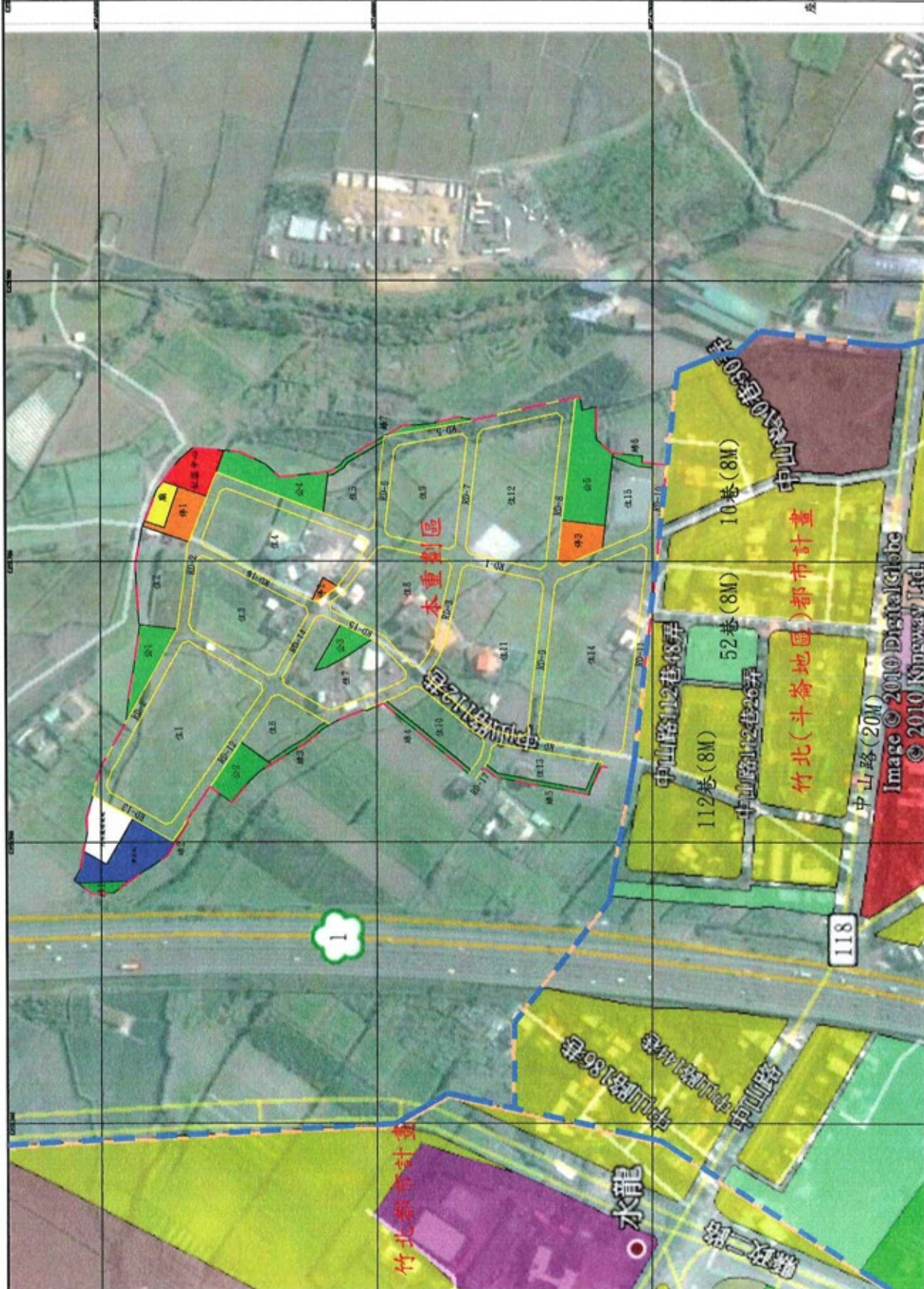


使用分區圖例

- 竹北-斗崙
- 01住宅區
 - 02商業區
 - 03工業區
 - 04農業區
 - 21公園綠地
 - 22學校
 - 23機關用地
 - 24市場
 - 25停車場
 - 26廣場
 - 43車站用地
 - 44高速公路用地
 - 45鐵路用地
 - 52河道用地
 - 61加油站
 - 68變電所
 - 73體育場
 - 92基地



圖例：

圖名：圖1-3 基地套繪鄰近都市計畫區位圖

申請案名：
 核閱專業技師簽章：
 繪圖員簽章：

申請案名：
 竹北市成瓏自辦農村社區土地重劃區開發計畫

申請人：
 竹北市成瓏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

(一)住宅使用

本案重劃工程之施作，除以不拆除現有建物，維持現有建物與農舍之使用為原則外，在新街廓之規劃上並考慮重劃分配後新增建地之使用性。規劃住宅街廓深度約 40-60 公尺、長度約 60-120 公尺，共分住 1~住 15 共十五個街廓，使重劃後每宗建地皆可臨接建築線分配，原有建地面積為 5039.12 m²，新增建地為 54756.88 m²，合計面積為 59796 m²，佔全面積之 65.85%。

(二)道路

基地內道路規劃可區分為二部分，一為現有聚落通路之維護與改善，其次為計畫道路之設置，總計規劃道路用地面積為 17710 m²，佔全區面積之 19.5%。

1.現有通路

重劃區現有聚落位於基地中央，現有通路為中山路 112 巷，往南可連接中山路，道路寬度僅 3~4 公尺，道路狹窄會車不易，並形成避難救災死角，本計畫將拓寬為 6 公尺，後續並移轉為政府所有，由縣(市)政府道路主管機關負責管理維護。

2.計畫道路

規劃二條 8 公尺縱向道路環繞現有聚落形成社區主要動線，其餘社區道路均以 8 公尺路寬設計(除聚落受限於現有建物拓寬為 6 公尺路寬)。主要出入口位於南側，可與二計畫道路及中山路 112 巷連接，形成三處聯外出口，道路規劃原則說明如下：

- (1)設置兩處以上出入口以符合防災避難及「非都市土地開發審議作業規範」的最低要求。
- (2)保留重劃區周邊住戶現有出入道路，維持其通行權利。
- (3)避免過多道路交叉，確保道路通暢，避免路沖產生。
- (4)道路路線採直線規劃，路型以簡單完善為原則，街廓形狀完整，符合「農村社區土地重劃條例」促進土地利用之宗旨，

使重劃後地籍方整，土地利用最大化。

(5)計畫道路與聚落現有通路必須相互連接，形塑整體生活圈。

(6)路口設置交通號誌及跳動路面等措施，避免穿越性交通，減低行車速度。

(三)社區中心用地

重劃後社區中心用地規劃於土地公廟旁，距離各住宅街廓約500公尺之步行半徑範圍，周邊並設置公園用地及路外公共停車場用地，可結合地區信仰、民眾集會活動與公園遊憩等多種功能，並提供訪客停車需求。本重劃工程不新建社區中心建築物，僅施作整地、綠化及排水工程，未來可由新竹縣政府及竹北市公所視地方發展需求規劃為社區圖書、集會、交誼、康樂等公共設施使用，規劃面積為923 m²，佔總面積之1.02%。

(四)公園

基地雖毗鄰竹北(斗崙)都市計畫區，然聚落周邊缺乏公共休憩空間，為提供現有住戶休閒活動場所，將於聚落中心區規劃一處公園用地。此外，社區中心、基地出入口及基地西側亦規劃多處公園用地，以塑造社區公園化之鄉村景觀意象，總計規劃公園五座，總面積達6151 m²，佔全區之6.77%。

(五)綠地

為緩衝農村社區與周邊農地之使用差異，區內規劃七處帶狀綠地，最小寬度3公尺以上，分佈於基地四周毗鄰農地處地塊，並與道路、水路或開放性公共設施串連，兼具環境綠美化及隔離作用，規劃面積共計為1459 m²，佔總面積之1.61%。

(六)污水處理設施用地

為處理重劃完成後所產生之家庭生活廢污水，基地西北側劃設一處污水處理設施用地，並設置污水下水道系統，藉污水管線收集區內廢、污水導入西北側之污水處理廠，經處理達放流水標準後排至區外排水路。污水處理設施用地與滯洪池相接，東側並與住宅用

地以 8 公尺道路隔離。污水處理設施用地規劃面積為 1000 m²，佔全區面積之 1.1%。

(七)停車場用地

本案規劃停車場三處，主要提供重劃完成後居民停車使用，規劃面積合計為 1734 m²，佔總面積之 1.91%。如以法規每輛小汽車停車位最小長度×寬度=6m×2.5m=15 m²，並適度考量車道寬度後，以每輛小汽車停車位面積 20 m²估算，約可提供 86 個停車位。

(八)水利用地

依據「非都市土地開發審議作業規範」第 22 點規定：基地開發後以 25 年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和，不得超出開發前之逕流量總和。並應以 100 年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施。本案於基地東側滯洪池用地設置一處滯洪池，採地下鋼筋混凝土構造，池頂並覆土種植草皮，可供居民休憩活動。規劃用地面積為 1597 m²，佔總面積之 1.76%。

(九)土地公廟用地

基地北側現有土地公廟為居民休憩、交誼之良好場所，本計畫保留原有寺廟建築，並劃設較大面積以增加附屬設施，規劃用地面積為 433 m²，佔總面積 0.48%。

四、土地使用編定計畫

本案土地使用項目計有：住宅、道路、社區中心、土地公廟、公園、綠地、停車場、污水處理設施、滯洪池等用地。後續將依其使用性質變更編定為適當之使用地，其變更原則如下：

- 1.住宅區或建築組群外圍緩衝綠地變更為國土保安用地。
- 2.社區中心及住宅用地(含原有建地)變更為乙種建築用地。
- 3.道路及停車場變更為交通用地。
- 4.公園及重劃區內綠地變更為遊憩用地。
- 5.滯洪池用地變更為水利用地。

6.土地公廟及污水處理設施用地變更為特定目的事業用地。

依據「區域計畫法施行細則」、「非都市土地使用管制規則」規定，重劃後土地使用分區應變更為鄉村區，使用地類別包含國土保安用地、乙種建築用地、交通用地、遊憩用地、特定目的事業用地及水利用地等六種編定別，其中以乙種建築用地與交通用地所佔面積最多，分別為 60719 m²及 19444 m²。

表 3-4 用地編定計畫表

使用分區	使用編定	面積(m ²)	百分比(%)
鄉村區	國土保安用地	1459.00	1.61
	乙種建築用地	60719.00	66.87
	交通用地	19444.00	21.41
	遊憩用地	6151.00	6.77
	特定目的事業用地	1433.00	1.58
	水利用地	1597.00	1.76
合計		90803.00	100.00

註：表中各使用編定面積以重劃後實際測量分割面積為準。

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 3-5 土地使用強度表：

表 3-5 土地使用強度表

使用地類別	用地面積 (m ²)	建築面積 (m ²)	樓地板面積 (m ²)	建蔽率 (%)	容積率 (%)
國土保安用地	1459.0	0.0	0.0	0	0
乙種建築用地 農村住宅	59796.0	35877.6	143510.4	60	240
乙種建築用地 社區中心	923.0	553.8	2215.2	60	240
交通用地	19444.0	0.0	0.0	0	0
遊憩用地	6151.0	2460.4	7381.2	40	120
特定目的事業用地	1433.0	859.8	2579.4	60	180
水利用地	1597.0	0.0	0.0	0	0
總計	90803.0	39751.6	155686.2	-	-

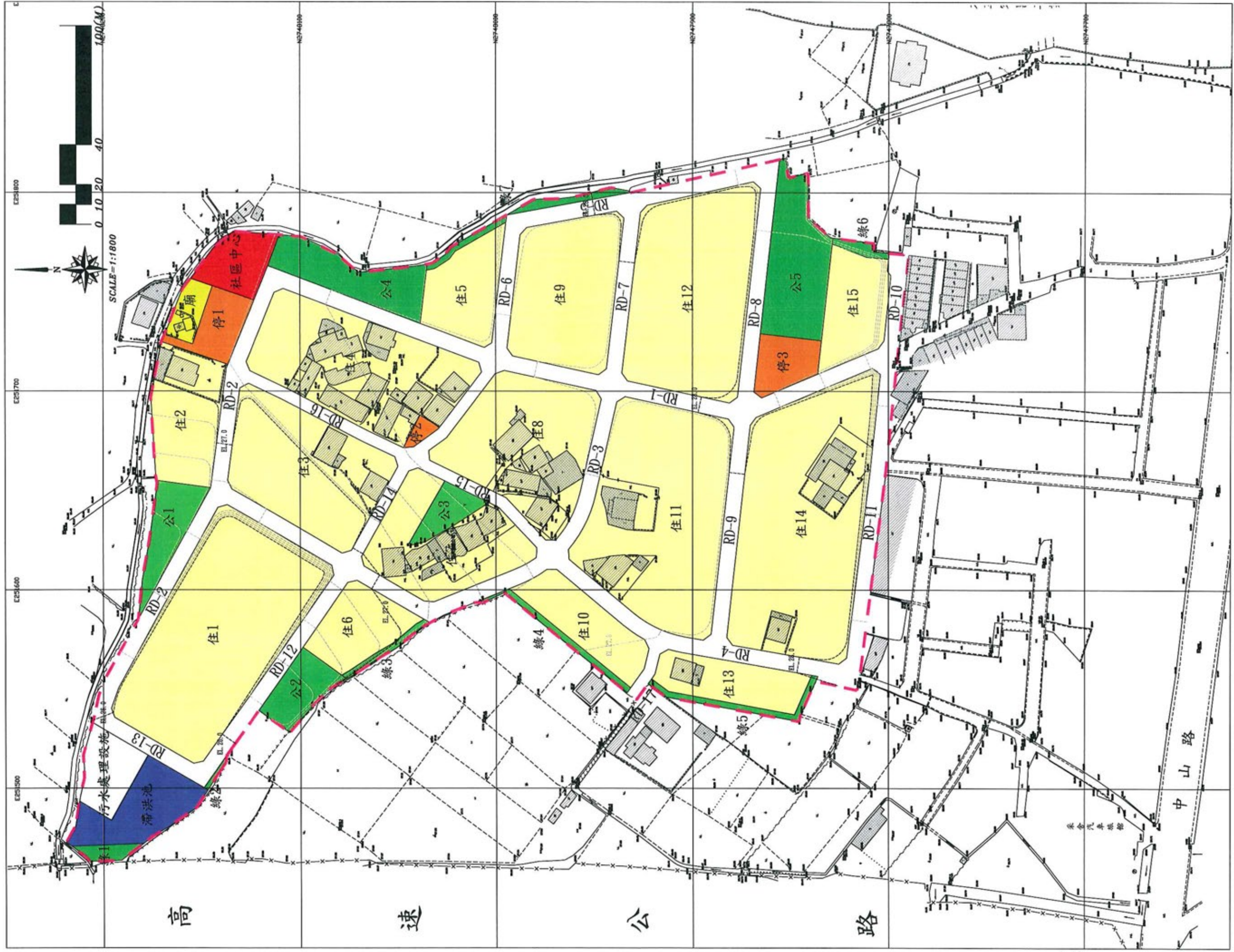
註：表中各使用地類別依「非都市土地使用管制規則」規定強度限制之，各使用地類別總面積以重劃後實際測量分割面積為準。

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，以塑造成壠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.重劃區內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除另有法令規定外，不得超過 15 公尺。
- 2.建築造型及立面鼓勵配合當地傳統聚落建築，或採局部仿當地傳統聚落建築。
- 3.建築宜採用與配合當地景觀、自然景觀、人文環境之材質如自然石材、木材、仿石材、紅磚或類似之面磚、清水泥斬假石及洗石子等材質。
- 4.外牆材料若採自然材質（木材、石材、磚材）或清水泥斬假石及洗石子應保持該材質原色。
- 5.圍牆建造高度應在 2 公尺(含)以下。
- 6.圍牆透空部分應達 75%以上，但高度 1.2 公尺以下者，得免受本項限制。
- 7.建築物之法定空地，其空地綠覆率，應超過 60%。
- 8.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，其深度大於或等於 25 公尺者，應自建築線起算退縮 5 公尺建築，深度小於 25 公尺者，應自建築線起算退縮 3 公尺建築。
- 9.退縮建築範圍自道路境界線起算 3 公尺內，不得設置圍牆或障礙物。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。
- 10.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。
- 11.重劃區內現有建築物臨建築線不足第 8 點規定退縮距離者，得免退縮。

12.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。



圖名：圖3-2 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
- 綠地
- 公園
- 污水處理設施用地
- 社區中心用地
- 停車場用地
- 滯洪池用地
- 廟
- 土地公廟用地
- 農村住宅用地

- 道路用地

申請人名：

竹北市成瓏自辦農村社區土地重劃區
開發計畫

申請人：

竹北市成瓏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