

圖名：

圖1-1 地理位置圖(I)

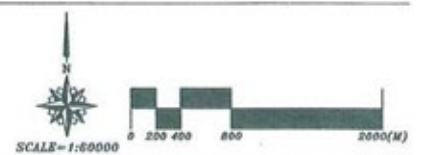
相關專業技師簽章：

繪圖員簽章：

圖例：

—●—●— 基地範圍

○ 半徑五公里範圍



申請案名：

新竹縣芎林鄉綠獅自辦農村社區土地重劃區  
開發計畫

申請人：

芎林鄉綠獅自辦農村社區土地重劃會

規劃單位：

新陽技術顧問股份有限公司

6.溝渠及滯洪池用地變更為水利用地。

7.社區活動中心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、水利用地及特定目的事業用地等六種編定別，其中乙種建築用地面積約為 67548.81 m<sup>2</sup>，佔全區面積之 71.82%；交通用地面積約為 19708.54 m<sup>2</sup>、遊憩用地面積約為 2219.00 m<sup>2</sup>、水利用地面積為 1644.00 m<sup>2</sup>及特定目的事業用地面積為 1748.00 m<sup>2</sup>，詳表 3-3 用地編定計畫表。

表 3-3 用地編定計畫表

| 使用分區 | 使用編定     | 面積(m <sup>2</sup> ) | 百分比(%) |
|------|----------|---------------------|--------|
| 鄉村區  | 國土保安用地   | 1186.00             | 1.26   |
|      | 乙種建築用地   | 67548.81            | 71.82  |
|      | 交通用地     | 19708.54            | 20.95  |
|      | 遊憩用地     | 2219.00             | 2.36   |
|      | 特定目的事業用地 | 1748.00             | 1.86   |
|      | 水利用地     | 1644.00             | 1.75   |
| 合計   |          | 94054.35            | 100.00 |

資料來源：本計畫整理。

## 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 3-4 土地使用強度表所示：

表 3-4 土地使用強度表

| 使用地類別    | 用地面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 建築面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 樓地板面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 建蔽率<br>(%) | 容積率<br>(%) |
|----------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|------------|------------|
| 國土保安用地   | 1186.00                   | 0.00                      | 0.00                       | 0          | 0          |
| 乙種建築用地   | 67548.81                  | 40529.29                  | 162117.14                  | 60         | 240        |
| 交通用地     | 19708.54                  | 0.00                      | 0.00                       | 0          | 0          |
| 遊憩用地     | 2219.00                   | 887.60                    | 2662.80                    | 40         | 120        |
| 特定目的事業用地 | 1748.00                   | 1048.80                   | 3146.40                    | 60         | 180        |
| 水利用地     | 1644.00                   | 0.00                      | 0.00                       | 0          | 0          |
| 總計       | 94054.35                  | 42465.69                  | 167926.34                  | -          | -          |

註：以重劃完成後面積及建築執照核准之面積為準。

## 六、建築設計準則

農村地景、風貌、田園景觀、生態環境與綠色資源都屬於農村景觀的重要元素，如能落實於農村社區規劃層面，將塑造農村社區獨特建築景觀及優美環境，因此開發單位擬定本重劃區建築設計準則如下：

- 1.建築物屋頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，以形成特殊的建築風格。
- 2.建築物屋頂應按各幢建築物各部分頂層之總樓地板面積至少60%設置斜屋頂（覆瓦），上項斜屋頂面積不含斜版式女兒牆之投影面積。
- 3.建築物斜屋頂（覆瓦）以朝向基地所臨接計畫道路或基地所留設之主要（帶狀）法定空地、開放空間、廣場傾斜為原則。
- 4.前項建築物斜屋頂斜率，其坡度不得大於一比二，且不得小於一比四。
- 5.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。
- 6.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。
- 7.建築物之法定空地，其空地綠覆率，應超過50%，且不應設

置有礙使用之障礙物。

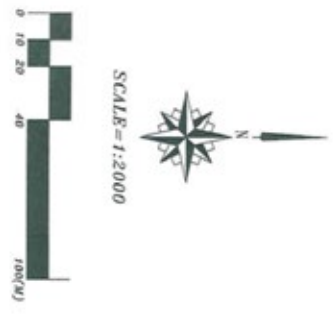
8.沿主要道路(建築線)退縮 2 公尺，綠化植栽以營造綠廊空間。

9.前條空地面積應予綠化，配合作景觀設計。



圖名：  
圖3-2 土地使用計畫圖

繪圖者或設計師簽名：  
繪圖員簽名：



圖例：

- 基地範圍
- 公園
- 綠地
- 道路
- 住宅用地
- 社區活動中心
- 停車場
- 滯洪池
- 污
- 污渠

申請案名：  
新竹縣芎林鄉綠獅自辦農村社區土地重劃區開發計畫

申請人：  
芎林鄉綠獅自辦農村社區土地重劃會

規劃單位：  
新陽技術顧問股份有限公司

表 3-19 道路系統分級表

| 道路分級 | 路寬(m) | 道路編號   | 附註   |
|------|-------|--|------|
| 主要道路 | 10m   | X2   |      |
|      | 8m    | X1   |      |
| 次要道路 | 6m    | X3, Y1, Y2, Y3, Y4, Y5, Y6, Y7<br>Y8, Y9, Y10, Y11 |      |
| 服務道路 | 6m    | X6   | 現有通路 |
|      | 4.3m  | Y12  | 現有通路 |
|      | 4m    | X4   | 步道   |
|      | 2.5m  | X5   | 現有通路 |

### 1.十米主要道路(編號 X2)

由縣 123 道路公 1 用地南側進入後，約與邊界平行往西貫穿基地，將申請區劃分為南北兩側，最後於住 13 用地旁接縣 120 道路。道路寬度 10 公尺，長 639.22 公尺，兩側各留設 1.5 公尺寬人行步道，使串連住宅分區及開放空間，形成完善之步道路網，道路斷面詳圖 3-8 道路標準斷面圖。

### 2.八米主要道路(編號 X1)

由縣 123 道路公 1 用地北側進入後，約與邊界平行往西貫穿基地，並於住 13 用地北側接縣 120 道路，作為基地緊急避難道路。道路寬度 8 公尺，總長度 616.22 公尺。

### 3.六米次要道路(編號 X3,Y1~Y11)

藉以串連主要道路，縱向道路與主要道路交叉並延伸至基地南北緣，將重劃區劃分為合理街廓之長度與寬度，並有效聯絡各住宅區，總計 12 線道路，道路寬度 6 公尺，總長度 1022.57 公尺。

### 4.服務道路(X4,X5,X6,Y12)

次要道路連接或聚落現存之私設通路，新設路段僅 X4，位於基地東南側，道路寬度 4 公尺，長度 52.13 公尺，其餘 X5、X6、Y12 三路段均屬現有聚落居民出入通道，本案將劃設為交通用地。



圖名：  
圖3-7 道路系統計畫圖

相關專業技術師簽章：  
繪圖員簽章：

圖例：

- 基地範圍
- 道路
- 聯外道路

申請案名：  
新竹縣芎林鄉綠獅自辦農村社區土地重劃區開發計畫

申請人：  
芎林鄉綠獅自辦農村社區土地重劃會

規劃單位：  
新陽技術顧問股份有限公司