

圖號: 2-1-1 圖名: 地理位置圖 I

相關專業技師簽章:

繪圖員簽章:

圖例:

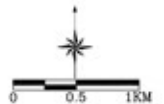
重劃範圍

國道

5公里範圍線

高鐵路

都市計畫範圍



新竹縣芎林鄉金獅自辦農村社區土地重劃案

申請單位: 金獅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

(三) 土地使用計畫

全區規劃理念以整體環境為主，減少地形之擾動為原則來劃設農村住宅社區，基地既有建築物，在不影響規劃前提下，將維持現狀不予拆除。本案使用分區採全區變更為鄉村區，用地則依土地使用計畫內容與性質，編定為適當使用地類別，各類土地使用編定規劃構想詳表2-3-1，土地使用強度詳表2-3-2，變更編定原則詳表2-3-3，變更前後土地使用編定面積詳表2-3-4。

1. 住宅區

配合社區現況進行土地重劃，將現有土地重新合理分配，規劃為鄉村區乙種建築用地，作為未來農村社區住宅使用。住宅區面積70,214 m²，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%，總樓地板面積為168,514 m²，佔基地總面積72.12%。

2. 道路

連接社區對外主要交通，並與區內各公共設施相結合，以便利居民生活作息之用。重劃區西側邊界文山路1202巷道路（含部份），現況約4.5m左右，拓寬為10m，向南可銜接社區中心、公園、廣場兼停車場等公共設施；向北可達污水處理場，供車輛及民眾通行，以利於地區對外之聯繫。另外，區內動線系統配合住宅區街廓，貫穿基地南北向及東西向，次要道路劃設為8m，出入道路為6m，便於聯繫各住宅分區，道路總面積為17,650.31 m²，佔基地面積18.13%。

3. 停車場

於重劃區東側劃設一處停車場，結合綠地空間做整體景觀上之配置，以提供當地居民及訪客停車使用，面積155 m²，佔基地面積0.16%。

4. 綠地(帶)

於重劃區北側及東側劃設四處綠地，建構社區綠帶及生態景觀意象，可兼具防風林功能，臨東山溪畔綠地(帶)，藉此營造水與綠之結合，提供居民親水機會。綠地(帶)面積共計2,900 m²，佔基地面積2.98%。

5. 公園

設置兩處公園，西南側公園臨主要聯絡道路旁，與周邊社區中心及廣場兼停車場相互結合，使用功能上兼具多元性，面積2,180m²；基地中心核位置劃設另一公園，面積1,120m²。公園可作為社區主要之休閒地點，採用自然化、在地化與多樣性的設計為原則，設置遊憩造景及步道等設施，面積共計3,300m²，佔基地面積3.39%。

6. 社區中心

社區中心為促進居民情感，建立社區意識，及提供多樣休閒性質之活動場所，採無障礙空間設計，兼具圖書室、育樂休閒中心、醫療室、集會場所等多項功能，以滿足居民多元化的需求。依農村社區土地重劃規劃原則，設置於基地主要道路(10m)旁，且距離各個住宅單元皆在步行半徑500m範圍內，面積500m²，佔基地面積0.51%。

7. 廣場兼停車場

劃設一處廣場兼停車場於社區中心及公園旁，將予以綠美化，樹立地標式景觀雕塑，以凝聚社區中心意象，提供居民休閒、運動使用，亦可供臨時停車。廣場兼停車場面積500 m²，佔基地面積0.51%。

8. 污水處理場

為污水處理設施用地，主要處理社區居民所排放之生活廢污水，避免鄰避設施影響居住環境品質，將採地下化設計，

四周綠美化，並與最近之住宅區相隔8m道路，有效防治噪音及振動，面積1,300 m²，佔基地面積1.34%。

9. 滯洪池

為阻絕因社區開發所增加之逕流量，於基地北側設置地下化滯洪池，採用100年發生一次暴雨強度之計算標準設計，面積837m²，佔基地面積0.86%。

表2-3-1 規劃構想說明表

土地使用編定	土地使用項目	計畫值 (m ²)	百分比 (%)
乙種建築用地	住宅區	70,214.00	72.12
	小計	70,214.00	72.12
交通用地	道路	17,650.31	18.13
	停車場	155.00	0.16
	廣場兼停車場	500.00	0.51
	小計	18,305.31	18.8
遊憩用地	公園	3,300.00	3.39
	小計	3,300.00	3.39
國土保安用地	綠地(帶)	2,900.00	2.98
	小計	2,900.00	2.98
水利用地	滯洪池	837.00	0.86
	小計	837.00	0.86
特定目的事業用地	污水處理場	1,300.00	1.34
	社區中心	500.00	0.51
	小計	1,800.00	1.85
總計		97,356.31	100.00

註：1.農村社區土地重劃區，其公共設施、公用設備用地比例不得低於開發總面積25%。本基地住宅用地72.12%，公共設施及公用設備用地27.88%，符合規定。

2.依據「非都市土地開發審議作業規範」之相關規定：社區中心用地面積1.每人面積不得超過4.5 m² (1,047×4.5=4,712 m²)；2.不得超過住宅用地面積8% (70,214×0.08=5,617 m²)，本案符合規定。

3.表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

資料來源：本計畫整理。

表2-3-2 土地使用強度表

土地使用類別		面積 (m ²)	百分比 (%)	樓地板面積 (m ²)	容積率 (%)	建蔽率 (%)
住宅區		70,214.00	72.12	168,514	240	60
公共設施 及公共 設備	道路	17,650.31	18.13	—	—	—
	停車場	155.00	0.16	—	—	—
	廣場兼停車場	500.00	0.51	—	—	—
	公園	3,300.00	3.39	—	—	—
	綠地(帶)	2,900.00	2.98	—	—	—
	污水處理場	1,300.00	1.34	2,340	180	60
	社區中心	500.00	0.51	900	180	60
	滯洪池	837.00	0.86			
小計		27,142.31	27.88	3,240	—	—
總計		97,356.31	100.00	—	—	—

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

資料來源：本計畫整理。

表2-3-3 變更編定原則表

計畫用地	擬變更改地種類
建築用地	乙種建築用地
道路、停車場、廣場兼停車場	交通用地
公園	遊憩用地
綠地(帶)	國土保安用地
滯洪池	水利用地
污水處理場、社區中心	特定目的事業用地

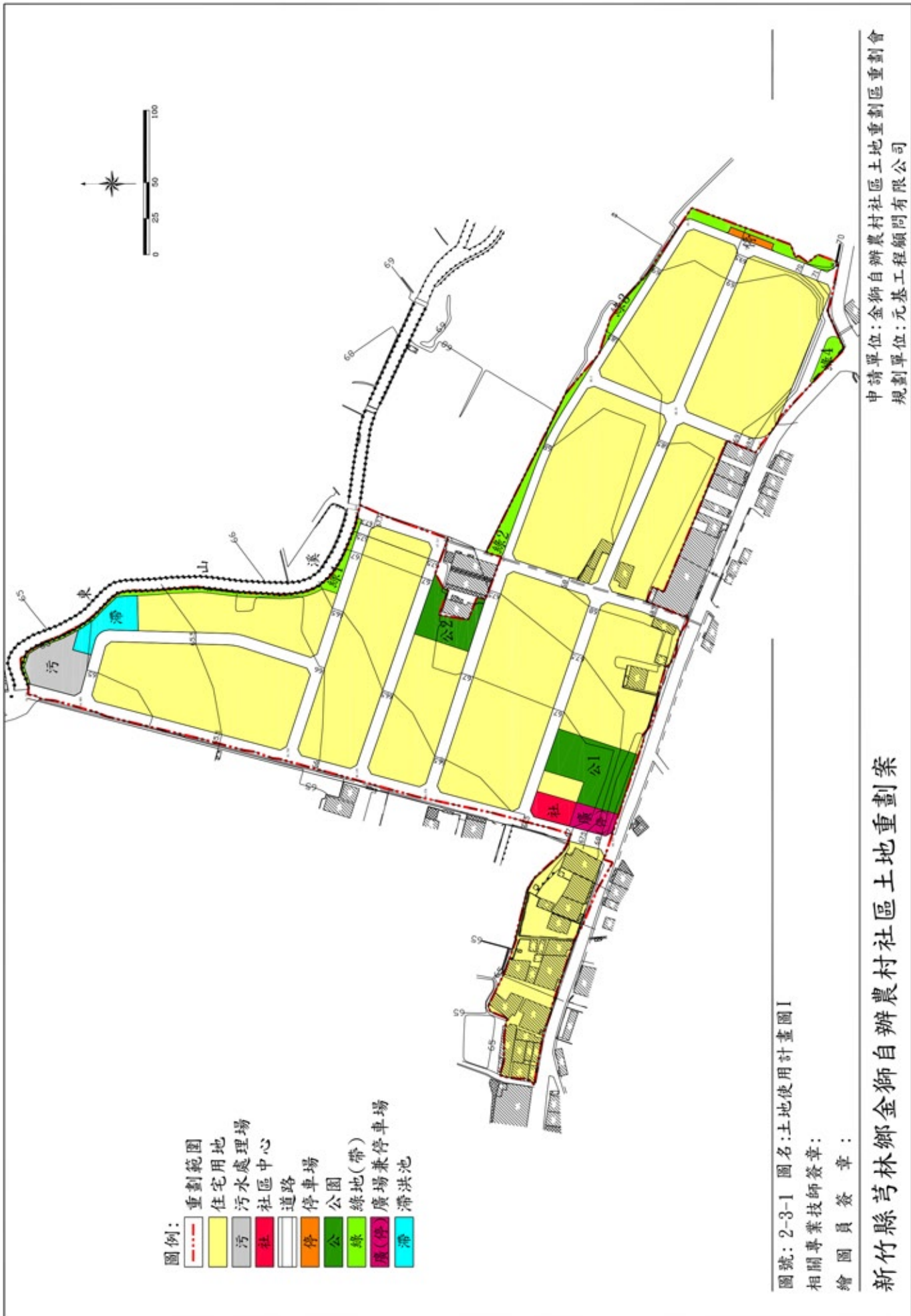
資料來源：本計畫整理。

表2-3-4 變更前後土地使用編定面積表

變更前				變更後			
分區及使用地 類別		面積 (m ²)	百分比 (%)	分區及使用地 類別	面積 (m ²)	百分比 (%)	
鄉村區	乙種建築用地	6,027.17	6.19	鄉村區	乙種建築用地	70,214.00	72.12
	水利用地	969.22	1.00		交通用地	18,305.31	18.80
特定農業區	甲種建築用地	243.03	0.25		遊憩用地	3,300.00	3.39
	交通用地	1,820.34	1.87		國土保安用地	2,900.00	2.98
	農牧用地	88,293.74	90.69		水利用地	837.00	0.86
	特定目的事業 用地	2.81	0.00		特定目的事業 用地	1,800.00	1.85
	總計	97,356.31	100.00		總計	97,356.31	100.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

資料來源：本計畫整理。



- 圖例：
- 重劃範圍
 - 住宅用地
 - 污水處理場
 - 社區中心
 - 道路
 - 停車場
 - 公園
 - 綠地(帶)
 - 廣場兼停車場
 - 滯洪池

圖號：2-3-1 圖名：土地使用計畫圖I

相關專業技師發章：

繪圖員發章：

新竹縣芎林鄉金獅自辦農村社區土地重劃案

申請單位：金獅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

(六) 建築配置計畫

金獅農村社區除延續舊有規劃形態外，為促進住宅及環境更新以達重劃之目的，期透過農村住宅新建及改建之機會促成整體環境的提昇。鼓勵興建或改建農村住宅可選用內政部、直轄市、縣（市）政府製訂各種標準建築圖樣及說明書，依「建築法」第十九條規定，人民選用標準圖樣申請建築時，得免由建築師設計及簽章。為促使社區開發對鄉村景觀有正面影響，將適度規範，如依下述：（詳圖2-3-5、2-3-6）

- A. 農宅新建及改建時應採用相仿格局，以達整體協調。
- B. 順應節能減碳之潮流趨勢，社區中心採「綠建築」理念規劃設計，法定空地綠覆率應達80%。
- C. 為提升社區景觀風貌及減少屋頂加蓋之違章建築發生，社區內建築物採斜屋頂設計，且符合下列條件者，該非平屋頂高度得不計入建築物高度：1. 斜屋頂坡度不大於一比二且不小於一比四，坡度係指斜屋頂高度與斜屋頂水平跨度之比值。2. 斜屋頂最小投影面積比例應大於當層或當層當戶樓地板面積三分之二，且斜屋頂之高度不超過7.5公尺。3. 不計入建築物高度之屋頂空間，不得擅自破壞結構、改變外觀，且不得作任何使用。
- D. 本重劃區面臨計畫道路之建築基地應自道路境界線退縮3公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，予以植栽綠化作為社區連續性綠廊空間使用。惟建築基地臨接二條以上計畫道路，得選擇任一道路側留設退縮綠廊。
- E. 除應退縮建築之空地不得設置圍牆外，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%，不僅增加視覺穿透效果，更對於生物多樣性環境的塑造有所助益。
- F. 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。

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09

電話：03-5518101分機2687

傳真：03-5513880

電子信箱：10013828@hchg.gov.tw

302

新竹縣竹北市縣政五街32巷8號8樓-2

受文者：社團法人新竹縣建築師公會

發文日期：中華民國108年9月25日

發文字號：府工建字第1083608682號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關台端委託設計人於新竹縣芎林鄉金獅段1059-2地號1筆土地，坐落「新竹縣芎林鄉金獅自辦農村社區土地重劃案」範圍，申請1幢1棟地上4層地下0層1戶(住宅使用)建照乙案，詳如說明，復請查照。

說明：

一、依據台端108年06月03日申請書暨社團法人新竹縣建築師公會108年08月07日建師竹縣字第108113號函辦理。

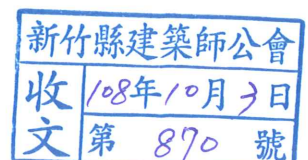
二、查本案屬「新竹縣芎林鄉金獅自辦農村社區土地重劃案」，業經本府地政處98年2月12日府地用字第0980011313號函許可在案，因本案為本區第一件申請案，於申請人提出建造執照時，本管就其開發計畫書疑義處，經綜整如後說明：

(一)建築型態：僅得為獨棟、雙併及連棟式透天集合住宅，不得作為一層一戶或一層多戶集合住宅使用。

(二)查本案臨計畫道路之建築基地應自道路境界線至少退縮3公尺建築，退縮空間係配合景觀設計予以植栽綠化作為社區連續性綠廊使用，亦提供人行步道使用。退縮空間部分不得設置障礙物及圍牆及停車空間。

(三)污水處理系統：區內個案申請建造執照前簽會本府工務處下水道科審查。再查本重劃區內污水處理廠尚未設置完成，建請該污水處理廠取得使用執照後，再行核發本區首件建築物使用執照(不含污水處理廠)。

(四)其餘依開發計畫內容及建築相關法令規定辦理。



正本：吳世行君

副本：謝承諭建築師事務所、社團法人新竹縣建築師公會、社團法人新竹市建築師公會、芎林鄉金獅自辦農村社區土地重劃會、本府縣長室、本府地政處地用科、本府地政處重劃科、本府工務處下水道科、本府工務處使用管理科、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17、本府工務處建築管理科18、本府工務處建築管理科

縣長楊文科

本案依分層負責規定授權業務主管決行