

## 貳之三 實質發展計畫

### 一、土地使用計畫

#### (一) 規劃構想

##### 1. 基地實質環境

依前面有關計畫地區之氣候、地形等自然環境及交通動線、聚落、土地使用之人文背景等環境分析，浸水街從基地南側通過，是未來社區主要聯外道路（亦是主要噪音來源），道路寬度約 8-10 公尺；基地北側、所面臨是防汛道路及客雅溪；基地的東側臨接農地及西側緊鄰 406 巷道、地勢平坦。

##### 2. 社區發展背景

社區或聚落的形成是受到各項主客觀因素的影響，早期聚落受到自然環境影響最大，靠近水源與避開危險是最大的因素；而後逐漸地因人口集中、交通、經濟、文化等因素成為吸引人口的主要原因，故社區或聚落的發展係隨著時代演變而來的。

社區的形成乃是人類與環境長期互動的結果，而本開發計畫係引導發展的模式為新社區，為了使社區規劃能讓當地居地接受，未來居住在社區的居民一個較具彈性的發展空間，本規劃內容是透過公開說明會與重劃協進會對社區居民直接溝通，以進一步了解居民對社區發展的想法以融入實質計畫內容中。

本基地作為新社區係以計畫引導開發行為，與聚落自然形成的過程不同，如何創造一處滿足居民食、衣、住、行、育、樂基本需求之環境以吸引人口遷住才是規劃重點。

##### 3. 發展現況

由前文分析資料顯示，浸水社區之人文發展深受到自然環境因素左右，特別是產業方面，今年農業將更受到因進入 WTO 及重金屬污染而影響，故本地之農業應體察主、客觀環境之現實，朝精緻化、休閒化之方向發展。

## (二) 土地使用構想

### 1. 社區整體發展

本社區係以農村土地之社區用地發展為主，區內主要作為農村生活空間，其空間之安排將配合區外之生產環境，使農村生活與農村生產結合一起。

為達疏解城鄉發展過於集中現象，將本計畫區規劃為具有居住、休閒遊憩、居民日常休閒等多功能型態之新農村社區，以吸引外鄉人口遷入。

配合附近濱海沿線風景區之發展，規劃休閒農村發展用地，提昇農村產業觀光水準，引進旅遊服務業帶動社區之發展。並考量附近舊村落與新社區間之聯繫介面，使舊聚落居民共享公共設施。

### 2. 社區空間規劃

新社區提供居民所需之文教、居住、休閒活動所需之空間，本基地計畫編定使用包括：

- (1)住宅使用：2.9683 公頃
- (2)道路交通含邊界排水路用地：0.8726 公頃
- (3)公園用地：0.1099 公頃
- (4)綠地及綠帶(二處)：0.0684 公頃
- (5)廣場(二處)：0.1180 公頃
- (6)停車場：0.0946 公頃

表 2-3-1 規劃構想說明表

土地使用編定	土地使用項目	規範規定(公頃)	計畫值(ha)	百分比(%)
乙種建築用地	1. 住宅用地		2.9683	70.14
	小計		2.9683	70.14
交通用地	1. 道路用地	(公)	0.8726	20.62
	小計		0.8726	20.62
公共設施用地	1. 公園用地	(公)	0.1099	2.60
	2. 停車場	(公)	0.0946	2.23
	3. 綠地及綠帶	(公)	0.0684	1.62
	4. 廣場用地	(公)	0.1180	2.79
	小計		0.3909	9.24
合計			4.2318	100

註(公)：本計畫公共設施面積共 1.2635 公頃，佔全部基地面積 29.86% >25%

### 3. 土地使用

計畫區參酌地方需要依「區域計畫法施行細則」第十五條規定，將計畫區劃分為各類使用地（圖 2-3-1），以便不同之利用與使用管制，變更後之土地使用編定如圖 2-3-2，土地使用強度（使用地別及其面積、比例、容積管制及用地編定）詳表 2-3-2。

#### (1) 乙種建築用地

本計畫區乙種建築用地面積共計 2.9683 公頃，約佔全部面積 70.14%，供住宅使用，建蔽率訂為 60%，容積率 240%。

#### (2) 特定目的事業用地

本計畫區特定的事業用地面積共計 0.3909 公頃，約佔全部面積之 9.24%，計有公園、停車場、廣場、綠地及綠帶及廣場等特定目的事業用地。

#### (3) 交通用地

本計畫區交通用地面積共計 0.8726 公頃，約佔全部面積之 20.62%，作為社區道路使用。

表 2-3-2 土地使用強度表

使用地類別	面積 (m <sup>2</sup> )	百分比 (%)	總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	容積率 (%)	建蔽率 (%)
壹、住宅用地(合計)	29,683	70.14			
一、乙種建築	29,683	70.14	71,239	240	60
貳、公共設施用地(合計)	12,635	29.86			
一、公園	1,870	2.60	0	---	---
二、停車場	946	2.23	0	---	---
三、綠地及綠帶	684	1.62	0	---	---
四、廣場	1,180	2.79	0	---	---
五、道路	8,726	20.62	0	---	---
總計	42,318	100	71,239		

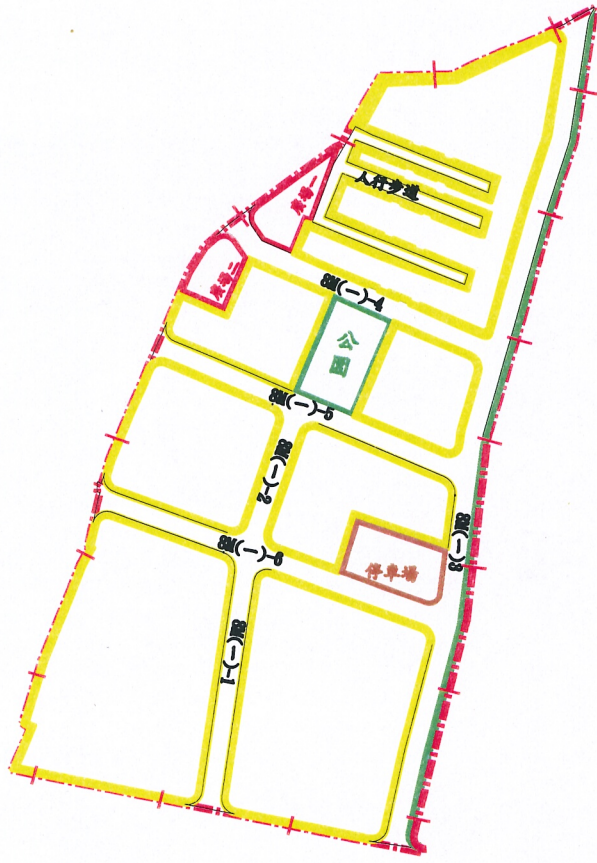
表 2-3-2-1 土地使用計畫計算表

項目	計	算	過	程	規	劃	數	量
基地面積	42318						42318	
不可開發區	0						0	
保育區	0						0	
計畫人口數	$485 \times (1 + 0.005 \times 5)^3 \approx 522$						52	

公園	1099	1099
廣場	1180	1180
停車場	946	946
乙種建築	$42318 - (1099 + 1180 + 946 + 684 + 8726) = 29683$	29683
綠地及綠帶	$2352 + 332 = 684$	684
道路用地	$7251 + 112 + 410 + 953 = 8726$	8726



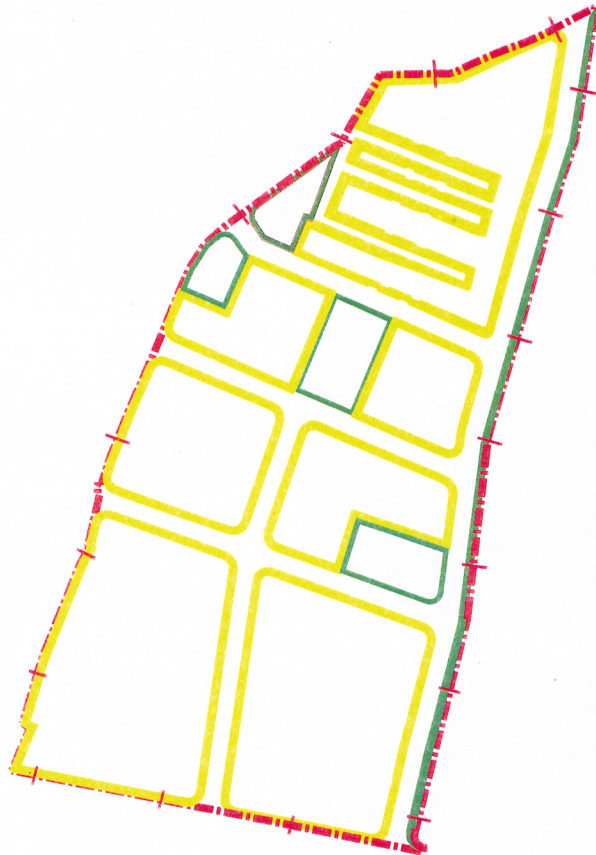
圖2-3-1 土地使用計畫圖



圖號、圖名	圖 例				相關專業技師 簽 章		
2-3-1 土地使用計畫圖	+	計畫範圍線	+	住宅用地		繪圖員 簽 章	
比例尺	□	公園用地	□	線地及線帶用地	□		廣場用地
參仟分之一	□	停車場用地	□				
申請案名稱	新竹市香山區浸水農村社區 土地重劃區開發計畫	申請 開發	新竹市 政 府	規 劃 設 計	內 政 部 土地重劃工程局		



圖2-3-2變更後土地使用編定圖



圖號、圖名	圖 例				相關專業技師簽章	
2-3-2 變更後 土地使用編定圖	+	計畫範圍線	□	乙種建築用地	繪圖員 簽 章	
比例尺	□	特定目的事業用地	□	交通用地		
參仟分之一					內 政 部 土地重劃工程局	
申請案名稱	新竹市香山區浸水農村社區 土地重劃區開發計畫	申請 開發	新竹市 政 府	規劃 設計		