

## 貳之三 實質發展計畫

### 一、土地使用計畫

社區土地使用以保留原有農村聚落之特色與風貌為原則，並考量未來發展方向同時亦能符合本規範之相關規定，社區經重劃後土地使用可分為建築用地、道路用地及其他公共設施用地，社區重劃後，建築用地占 65.40%；道路用地佔 23.58%；公共設施用地佔 11.02%，詳如表 2-3-1 所示：

表2-3-1 港南社區重劃土地使用統計表

項目	建築用地	計畫道路	其他公共設施	小計
面積(公頃)	6.1718	2.2258	1.0400	9.4376
百分比	65.40%	23.58%	11.02%	100%

#### (一) 規劃原則

本開發區係為農村土地重劃區，故除了解決目前土地重劃區內地籍的目的，未來更應藉由此次之重劃重塑本社區之農業生產、自然生態及農村社區意象；更重要的重新建立社區之生活機能、安全功能及社區規劃之完整性。

本團隊之規劃設計理念以生態、生活、生產為主軸，藉由塑造蘊含農村生活之環境保存，使民眾、政府共同體會親近自然環境對人類生存的重要性，並且建立符合生態原則的價值觀、生活方式以及消費習性。

##### 1. 尊重既有地方特色風貌理念及民眾參與之規劃設計。

本社區之規劃將與社區民眾作充分之溝通及互動，並了解尊重原有地方之特色如玻璃藝術產業、濱海文化景觀．．．等等，利用景觀元素進行結合與塑造，以創造農村文化及產業經濟之社區。

對於社區內建築密集區能給予保留，可規劃散步休閒道路，使之成為一現代化且歷史、文化傳承地區。

##### 2. 整合『三生』之機能，創造一個舒適、自然、安全之生態農村社區。

本社區之規劃將整合生活、生產、生態之機能，以達到生態農村社區之永續發展，並與周邊觀光遊憩據點結合，部分住宅可規劃成民宿功能，提供外來遊客居住。

##### 3. 提供一個完善之公共空間及設施、設備計畫。

將改善原聚落之公共開放空間缺乏之問題，除規劃必要之公共

設備如人工溼地，並規劃停車空間、廣場及綠地等公共設施，創造農村社區之生活品質。

#### 4. 規劃防災系統之安全社區。

原聚落之擁擠將造成社區之安全問題，透過廣場、綠地等之規劃及防災、避難路線之規劃，將規劃具防災系統之安全社區。

#### 5. 舊社區環境之景觀美化計畫。

原聚落及基地內之開放空間應進行全面之綠美化之工作，以塑造大環境之優美景觀。

#### 6. 配合擴大新竹市都市計畫（新竹機場附近地區），擬定合宜的土地使用計畫。

### （二）配置構想

提高本社區居民生活素質及改善居住環境，除社區道路之規劃外，乃依實際需要規劃一處廣場，可供各項活動使用，另為配合居民休閒需要，並規劃社區綠地休憩區三處，另外為維護自然生態，規劃一處人工溼地。為求增加本重劃之實質可行與未來使用之永續經營，本團隊係依據上述規劃目標提擬以下土地使用配置構想。（詳圖 2-3-1、圖 2-3-2、圖 2-3-3）。

#### 1. 配合主要交通動線及基地土地之利用模式配置主要公共設施。

#### 2. 依據現有地形、地勢，規劃必要性之公用設備用地。

#### 3. 公共空間均能保留其獨立性及共同性，以提供居民必要服務功能，並配合地方產業轉型帶動地方發展。

（1）住宅區：規劃鄉村區乙種建築用地作為未來港南農村社區。

（2）廣場：作為社區民眾戶外集會、廟會活動及停車之場所。

（3）綠地：基地內規劃三處綠地空間。

a. 綠地一位於社區內瓦斯加壓站及楊寮排水周邊畸零地，設置休閒涼亭、座椅，美化社區景觀，以提供居民休閒踏青去處。

b. 於基地中間位置配合現況劃設兩處綠地空間，分別為綠地二、綠地三，除提供居民休閒踏青去處外，尚提供住家平時停車或外來訪客停車之用，並予以綠美化。其中，綠地三配合社區需求設置滯洪池，此區為增加安全性於滯洪池周邊設置圍籬等設施。

（4）道路：連接社區外圍交通，並與區內各公共設施結合，以便利居民生活作息之用。區內之主要動線系統於貫穿基地南北向，

並劃設 9-10 計畫道路與區外海浦路連接。區內次要動線因新舊社區使用需求之不同，而有所分別；在舊聚落中次要路徑視實際需要規劃 6m 步道系統。將社區內狹窄巷道拓寬，以便利居民生活、作息方便之所需。

(5) 人工溼地：為考慮生態保育、復育為目標，本計畫利用人工溼地之方式創造了水生生物生活的空間，更有效地、更有意義地提昇人類生活的品質。利用自然生態工程處理社區人工濕地，並於溼地周圍設置景觀設施，以維護社區環境清潔及生活品質。

(6) 水利用地：將原有楊寮排水溝以生態溝方式保留並加以植栽綠美化社區景觀。

4. 基地內所有開放空間之綠化系統均應視其空間大小、機能定位、建築量體情形選擇適當之植栽並配合人為造景予以美化。

(1) 在基地主要道路出入口處，應加強美化工作，塑造具地區風格之地標或意象。

(2) 針對重點活動據點或公共設施部分，應加強景觀綠美化工作。

(3) 進行全區全面性綠美化工作，包括道路、巷道、住宅等，以塑造大環境之優美景觀，並加強區內各道路兩側之綠美化工作。

表 2-3-2 規劃構想說明表 (詳圖 2-3-4)

土地 使用 分區	土地		計畫值	
	使用編定	使用項目	面積 (m <sup>2</sup> )	百分比 (%)
鄉村區	乙種建築用地	住宅	61,718.13	65.40%
	小計		61,718.13	65.40%
	特定目的事業用地	廣場	1,070.01	1.13%
	小計		1,070.01	1.13%
	遊憩用地	綠地	5,393.37	5.71%
		人工溼地	3,936.60	4.17%
	小計		9,329.97	9.89%
	交通用地	道路	22,257.89	23.58%
	小計		22,257.89	23.58%
總計		94,376.00	100.00%	

(三) 各類主要土地使用強度 (詳圖 2-3-5)

本計畫區之土地使用強度可由各類用地面積及百分比之計算值來得知，如表 2-3-3 所示：

表2-3-3 土地使用強度表

土地使 用分區	街 廓 標號	土 地		面積 (m <sup>2</sup> )	百分比 (%)	建築面積 (m <sup>2</sup> )	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	容積率 (%)	建蔽率 (%)	
		使用編定	使用項目							
鄉村區	1	乙建	住宅	2,990.09	3.17%	1,794.06	5,382.17	180	60	
	2	乙建	住宅	5,130.09	5.44%	3,078.05	9,234.16	180	60	
	3	乙建	住宅	4,461.15	4.73%	2,676.69	8,030.08	180	60	
	4	乙建	住宅	5,154.72	5.46%	3,092.83	9,278.50	180	60	
	5	乙建	住宅	4,345.81	4.60%	2,607.49	7,822.46	180	60	
	6	乙建	住宅	4,185.68	4.44%	2,511.41	7,534.23	180	60	
	7	乙建	住宅	3,787.89	4.01%	2,272.73	6,818.19	180	60	
	8	乙建	住宅	2,247.81	2.38%	1,348.69	4,046.06	180	60	
	9	乙建	住宅	1,118.87	1.19%	671.32	2,013.97	180	60	
	10	乙建	住宅	3,975.18	4.21%	2,385.11	7,155.33	180	60	
	11	乙建	住宅	3,143.31	3.33%	1,885.99	5,657.96	180	60	
	12	乙建	住宅	2,497.50	2.65%	1,498.50	4,495.50	180	60	
	13	乙建	住宅	2,856.83	3.03%	1,714.10	5,142.30	180	60	
	14	乙建	住宅	1,859.41	1.97%	1,115.65	3,346.94	180	60	
	15	乙建	住宅	3,194.32	3.38%	1,916.59	5,749.78	180	60	
	16	乙建	住宅	2,985.70	3.16%	1,791.42	5,374.26	180	60	
	17	乙建	住宅	3,508.26	3.72%	2,104.96	6,314.87	180	60	
	18	乙建	住宅	4,275.50	4.53%	2,565.30	7,695.89	180	60	
	小 計				61,718.13	65.40%	37,030.88	111,092.63	--	--
	特定目的事業用地		廣場		1,070.01	1.13%	642.00	1,926.01	180	60
小 計				1,070.01	1.13%	642.00	1,926.01	--	--	
遊憩用地		綠地		5,393.37	5.71%	2,157.35	6,472.04	120	40	
		綠地(人工濕地)		3,936.60	4.17%	1,574.64	4,723.91	120	40	
小 計				9,329.97	9.89%	3,731.99	11,195.96	--	--	
交通用地		道路		22,257.89	23.58%	--	--	--	--	
小 計				22,257.89	23.58%	--	--	--	--	
總 計				94,376.00	100.00%	--	--	--	--	

#### (四) 用地變更計畫

##### 1. 法令依據

本計畫區之用地變更計畫，乃依據「非都市土地使用管制規則」之有關規定辦理。

##### 2. 變更內容

本計畫預定將變更為鄉村區乙種建築用地、鄉村區特定目的事業用地、鄉村區遊憩用地、鄉村區交通用地等土地使用編定，詳見表 2-3-4。其擬變更編訂之面積、及佔社區總面積之百分比，詳見表 2-3-5。

表2-3-4 變更編定原則表

計畫用地	擬變更用地種類
建築用地	乙種建築用地
廣場	特定目的事業用地
綠地、人工溼地	遊憩用地
道路用地	交通用地

表2-3-5 用地變更編定計畫表

土地使用分區	土地使用編定	變更前面積(公頃)	變更前百分比(%)	變更後面積(公頃)	變更後百分比(%)
一般農業區	甲種建築用地	0.9255	9.8	—	—
	農牧用地	6.4934	68.8	—	—
	交通用地	0.3018	3.20	—	—
	水利用地	0.3052	3.23	—	—
鄉村區	乙種建築用地	1.403	14.87	6.1718	65.40%
	特定目的事業用地	—	—	0.107	1.13%
	遊憩用地	—	—	0.933	9.89%
	交通用地	—	—	2.2258	23.58%
未編定土地		0.0087	0.1	—	—
合計		9.4376	100.00	9.4376	100.00

#### (五) 社區未來引進人數

港南里於九十二年底之統計結果全里共有 14 鄰，總戶數為 675 戶，總人口數 2,598 人。而土地重劃區規劃範圍共有 4 鄰（第一鄰至第三鄰及第十一鄰），區內目前戶籍人口為 551 人，常住人口約 356 人。民國 83 年人口數為 2,444 人，至民國 92 年人口數 2,598 人，相距十年，人口增加 154 人，成正成長；戶數方面 83 年為 524 戶，至民國 92 年的 677 戶，增加 153 戶；戶量方面則由民國 83 年的 4.66 人/戶到民國 92 年的 3.84 人/戶，一直呈現下降的趨勢，這是由於節制人口政策的效果，表示家庭組織已由農業社會的大家庭轉變工業社會的小家庭型態。

為符合本基地整體人口成長之最小經濟規模，並維持本開發基地未來之整體生活品質，本計畫採用非都市土地開發審議作業規範及港南社區成正成長比例計算（每 10 年 6% 成長），並配合未來「擴大新竹市都市計畫（新竹機場附近地區）」，故成長比例以 40 年約 24% 計算，其擴大面積之居住淨密度以每公頃 185 人，為本計畫未來人口成長估算與成長上限值，依此估算計畫區內公共設施用地面積以滿足未來生活之需求。

以上述相關規定推算之本重劃區內乙種建築用地街廓，面積共 94,376 平方公尺，依上述標準估算未來計畫區引進人口可達 1074 人。

$6.1718$  (重劃後乙種建築面積) -  $2.3285$  (基地內原建築面積) =  $3.8433$ (公頃)

$3.8433$  (擴大面積) \*  $185$  (居住淨密度每公頃) = 約 718 人 (配合未來納入擴大都市計劃所增加人口數)

$356$  (現居住人口數) +  $718$  (預估增加人口數)  
=  $1074$  人 (開發後之總人口)。

#### (六) 新竹市香山區港南農村社區土地使用管制及建築管理計畫

新竹市香山區港南農村社區(以下簡稱本社區)內除延續原有聚落型態少有變動，為促進住宅及環境更新，期以農村社區土地重劃方式進行住宅改建之機會，促成整體環境的提昇之目的；基係於上述目的配合本社區之規劃，在本社區所屬「擴大新竹市都市計畫（新竹機場附近地區）」尚未發佈實施前，本社區之土地使用管制與建築管理計畫分述如下，據以執行土地使用管制及建築管理計畫，俟至「擴大新竹市都市計畫（新竹機場附近地區）」發佈實施後，即應回歸上開都市計畫之管制規定。

1.各用地土地使用強度如下，且建物限制高度為 30 公尺：

表2-3-6 各種用地土地使用強度表

項 目		最高建蔽率 (%)	最高容積率 (%)
乙種建築用地		60	180
交通用地	停車場	10	20
	道路	--	--
特定目的事業用地	廣場	60	180
遊憩用地	綠地	40	120
	人工溼地	40	120

2.街廓退縮（詳街廓退縮說明示意圖）

(1)鄰接海埔路、延平路、社區 10 米道路、8 米東西向道路、西側聯外道路等，自道路境界線退縮 5 公尺建築退縮建築之空地應留設無遮掩人行步道 3 公尺其餘需植栽綠化。

(2)其餘社區道路，則自道路境界線退縮 3 公尺建築並留設無遮掩人行空間。

3.建築基地內之法定空地

空地應栽植花、草、樹木予以綠化，其綠化面積達法定空地面積之二分之一以上。

4.特定目的事業用地

(1)公共開放空間之綠化面積應達法定空地面積之二分之一以上，並於請領建造執照時一併核定之。

(2)廣場規劃作為運動設施及戶外集會使用。

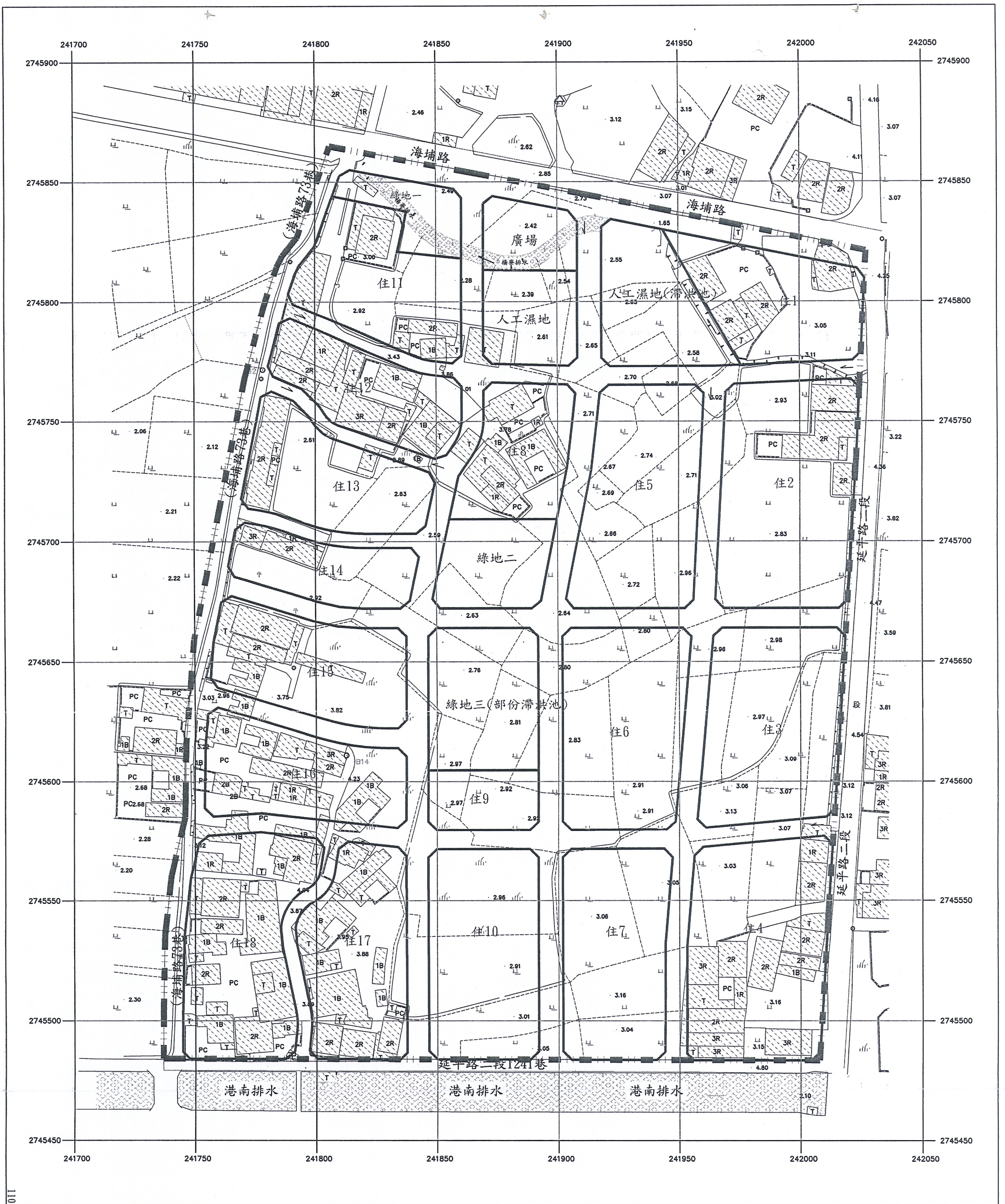
5.停車場之建築物及土地使用規定：

(1)作為平面停車場。

(2)其不透水鋪面所佔面積應在二分之一以下，並予美化綠化。

6.遊憩用地

(1)公共開放空間之綠化面積應達法定空地面積之二分之一以上，並於請領建造執照時一併核定之。

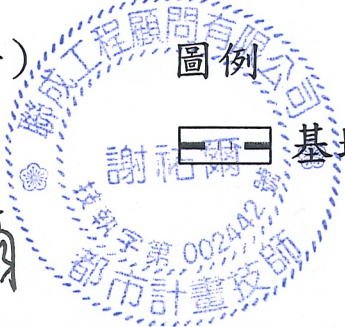


圖號 2-3-1 圖名：土地使用計畫圖(一)

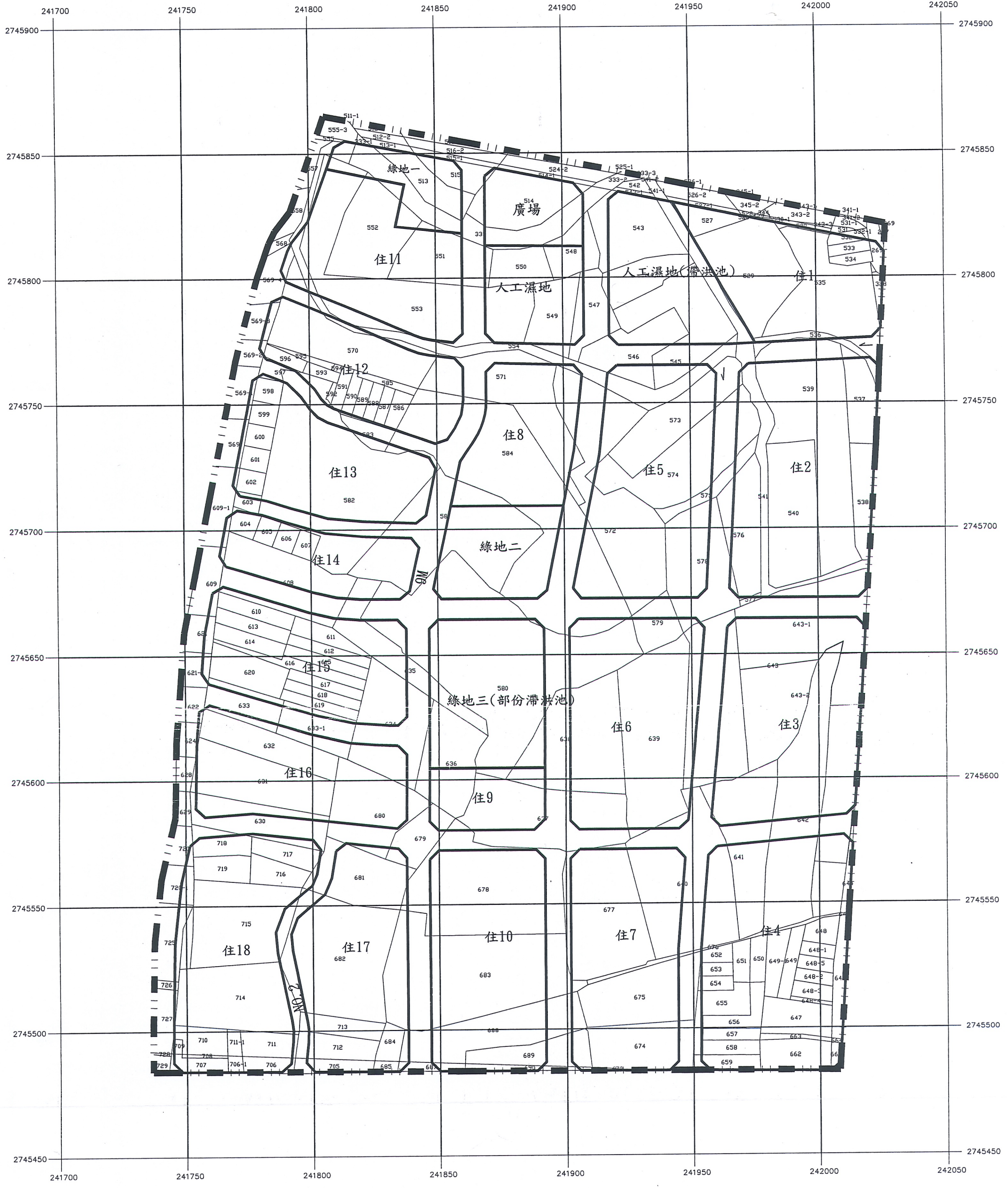
圖例

基地範圍

謝祐爾



SCALE : 1/1500

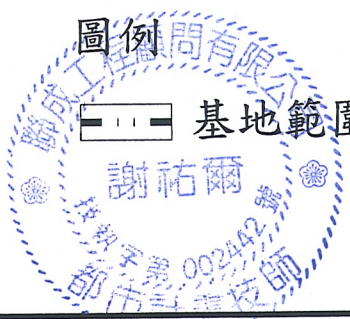


圖號 2-3-2 圖名：土地使用計畫圖(二)

圖例

--- 基地範圍

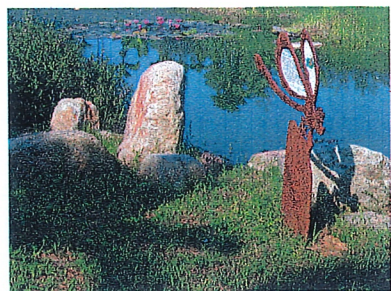
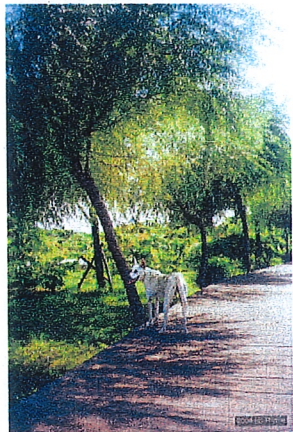
謝祐爾



SCALE : 1/1500

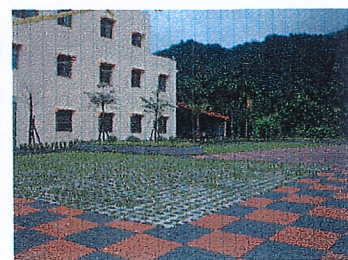
▶ 綠地一

綠地一位於社區內瓦斯加壓站及楊寮排水周邊畸零地，設置休閒涼亭、座椅，美化社區景觀，以提供居民休閒踏青去處。



▶ 停車場

提供外來遊客或住家平時停車之用並予以綠美化。



▶ 綠地二、三

除提供居民休閒踏青去處外，尚提供住家平時停車或外來訪客停車之用，並予以綠美化。其中，綠地三配合社區需求設置滯洪池，此區為增加安全性於滯洪池周邊設置圍籬等設施。



▶ 將社區內狹窄巷道拓寬，以便利居民生活、作息方便之所。  
▶ 將原有楊寮排水溝以生態溝方式保留並加以植栽綠美化社區景觀。



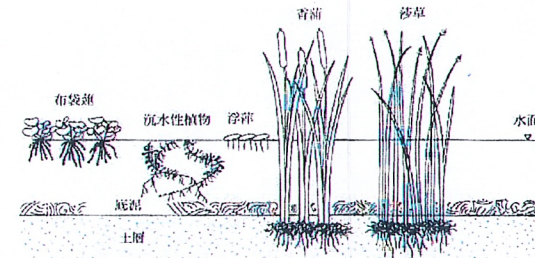
▶ 廣場

作為社區民眾戶外集會、廟會活動及停車之場所。



▶ 人工溼地(滯洪池)

利用生態工法設置人工濕地來處理社區污水，使其達到污水淨化及生態保護之功能，並於溼地周圍設置景觀設施，以維護社區環境清潔及生活品質。



▶ 人行步道



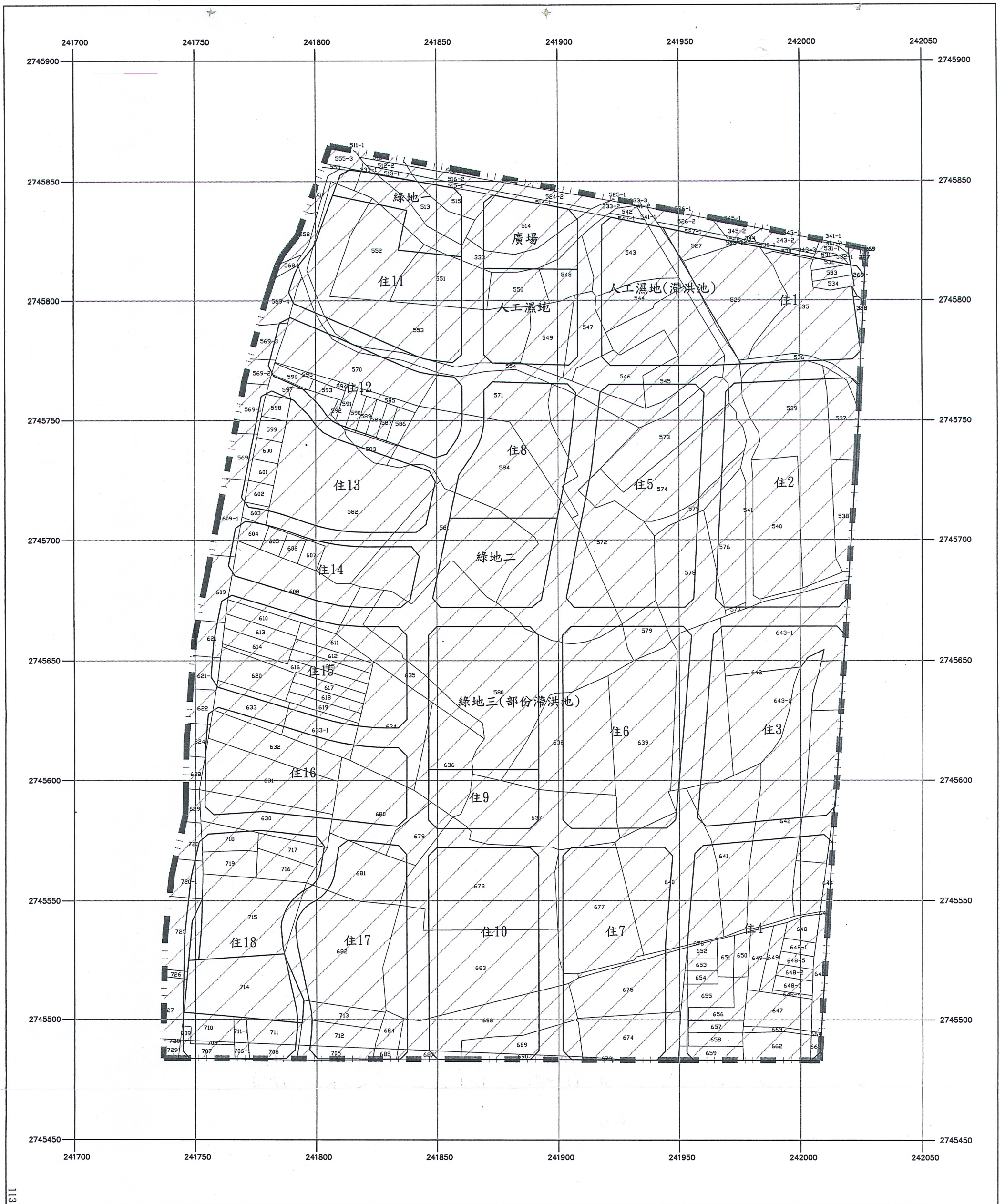
謝祐爾



Scale: 1/2,000

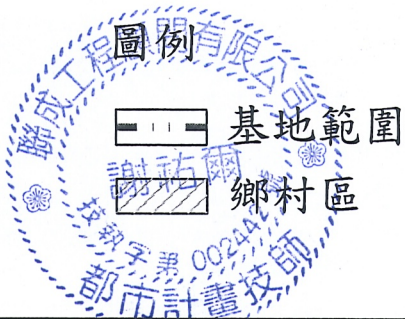


圖2-3-3全區配置示意圖



圖號 2-3-4 圖名：套繪地籍之分區變更計畫圖

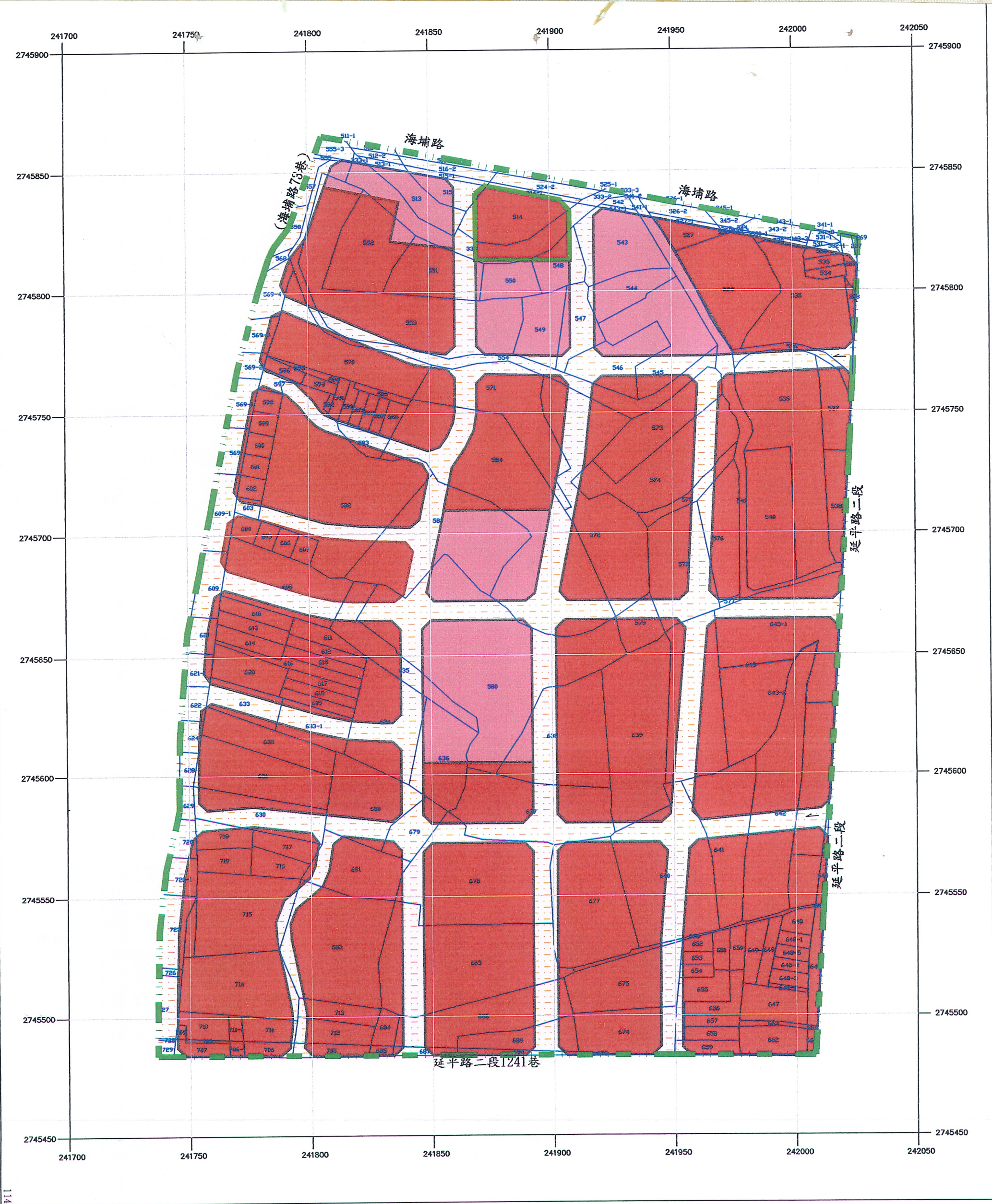
謝祐雨



—— 基地範圍  
 □ 鄉村區



SCALE : 1/1500



圖號 2-3-5 圖名：套繪地籍之用地變更編定圖 圖例

謝祐爾  
 聯成工程顧問有限公司  
 02-2142-1111

- 基地範圍
- 特定目的事業用地
- 遊憩用地
- 乙種建築用地



SCALE : 1/1500