

第六章 變更後實質計畫內容

壹、計畫年期與計畫人口

一、計畫年期

依現行竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)之計畫年期，訂定本計畫之計畫年期為民國110年。

二、計畫人口

本計畫區變更後劃設科技商務服務專用區共5.6973公頃(容積率260%)，未來擬供一般商業、商務辦公及居住使用。另配合本計畫之開發定位與願景，設定本案科技商務服務專用區開發後40%供作商務辦公使用、10%供作一般商業使用、50%供作住宅使用。

參考工商及服務業普查報告中，新竹縣、新竹市工商普查之相關聯產業就業人口平均密度，本計畫預估未來商務辦公使用引進就業人口約1,963人、一般商業使用引進就業人口約346人，故總計就業人口約2,309人、居住人口約1,140人。

表 6-1 本計畫區就業人口及居住人口預測推估表

劃設科技商務服務專用區面積 5.6973 公頃(容積率 260%)								
商務辦公使用			一般商業使用			住宅使用		
樓地板面積	平均密度	就業人口數	樓地板面積	平均密度	就業人口數	樓地板面積	平均密度	居住人口數
以科技商務服務專用區樓地板面積40%估計，約為59,252 m ² 。	30.19 m ² /人 (註 1)	1,963 人	以科技商務服務專用區樓地板面積10%估計，約為14,813 m ² 。	42.79 m ² /人 (註 2)	346 人	以科技商務服務專用區樓地板面積50%估計，約為74,065 m ² 。	65 m ² /人 (註 3)	1,140 人

- 註：1. 商務辦公使用平均密度係依據工商及服務業普查報告中新竹縣市資訊及通訊傳播業、金融及保險業、專業科學及技術服務業之場所單位，每位從業員工人數使用單位建築物樓地板面積估算而得(645,190 m²÷21,371 人=30.19 m²/人)。
2. 一般商業使用平均密度係依據工商及服務業普查報告中新竹縣市批發及零售業、住宿及餐飲業之場所單位，每位從業員工人數使用單位建築物樓地板面積估算而得(3,070,439 m²÷71,756 人=42.79 m²/人)。
3. 住宅平均密度係依據係依「新竹縣區域計畫」之指導，本計畫位於竹東(頭重、二重、三重)都市計畫，該計畫指定每人享有居住樓地板面積為 65 平方公尺，故本計畫以每人享有居住樓地板面積 65 平方公尺為計算基準。

貳、土地使用計畫

一、變更編號第1案

(一)科技商務服務專用區

劃設科技商務服務專用區三處，以供指定內容使用(商務辦公、一般商業、住宅使用)，並以大街廓方式集中設置避免土地細分造成建物之零散。劃設面積合計5.6973公頃，佔變更編號第1案總面積之59.40%。

(二)公共設施用地

劃設公共設施用地3.8936公頃，佔變更編號第1案總面積之40.60%，有關使用內容說明如下：

1.公園用地

本計畫之公園用地共計劃設三處。兩處位於科技商務服務專用區之南側，以達開發空間集中設置之效用，並塑造本計畫區優質環境品質及作為居民或商業消費活動人潮休憩場所，除供計畫範圍使用外，並可供鄰近住宅區居民使用；另一處公園用地位於科技商務服務專用區北側，作為科技商務服務區的休憩空間，也作為與毗鄰保護區之緩衝空間。面積合計為2.2336公頃，佔變更編號第1案總面積之23.29%。

其於開闢時，應保留部分設置雨水貯留池或生態池等保水設施。

2.停車場用地

為強化及串聯公園用地整體開放空間系統之意象，並提供公共

停車衍生需求，於本計畫區核心區域劃設一處停車場用地。劃設面積為0.6242公頃，佔變更編號第1案總面積之6.51%。

3.道路用地

為便於科技商務活動通行之必要，另考量科技商務服務專用區大街廓開發之需求，配合現有都市計畫道路系統劃設道路用地。劃設面積合計為1.0358公頃，佔變更編號第1案總面積之10.80%。

二、變更編號第2案

(一)廣場用地兼供道路使用

為漸進式落實光明路達12M計畫道路之目標，將計畫範圍(二)南側部分之乙種工業區，變更為3~4M寬之廣場用地兼供道路使用，以利既有住戶指定建築線及進出之需求。劃設面積合計為0.0018公頃，佔變更編號第2案總面積之27.47%。

(二)道路用地

為漸進式落實光明路達12M計畫道路之目標，將計畫範圍(二)北側部分之乙種工業區，變更為2~4M寬之道路用地，以利既有住戶指定建築線及進出之需求，及該區域交通系統之完備。劃設面積合計為0.0047公頃，佔變更編號第2案總面積之72.53%。

表 6-2 本計畫土地使用分區面積分配表

分區名稱		面積(公頃)	百分比(%)	
變更 編號 第 1 案	土地使用分區	科技商務服務專用區	5.6973	59.40
		小計	5.6973	59.40
	公共設施用地	公園用地	2.2336	23.29
		停車場用地	0.6242	6.51
		道路用地	1.0358	10.80
		小計	3.8936	40.60
總計		9.5909	100.00	
變更 編號 第 2 案	公共設施用地	廣場用地兼供道路使用	0.0018	27.47
		道路用地	0.0047	72.53
		小計	0.0065	100.00
	總計		0.0065	100.00

註：1. 凡本次變更未指明部分均以原有計畫為準。

2. 表內面積應依據核定圖實地釘樁測量面積為準。

3. 變更編號第 1 案應捐贈公共設施用地及可建築土地面積：

(1) 依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第六點之規定(略)：變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於 37%、40.5%。

(2) 本計畫擬捐贈 40.5% 之公共設施用地，依變更範圍計算應劃設 3.8844 公頃 ($9.5909 \times 40.5\% = 3.8844$)。本計畫區西北側面積約 0.0226 公頃之甲種工業區(包括旭光段 72、73 等 2 筆土地)，申請人同意將其變更回饋納入本案捐贈回饋(比照變更為科技服務專用區捐贈 40.5% 公共設施用地方式計算)，經計算為 0.0092 公頃 ($= 0.0226 \times 40.5\%$)。合計變更編號第 1 案劃設公共設施面積共 3.8936 公頃 ($3.8844 + 0.0092$)。其區位詳圖 6-1 所示。

4. 變更案第 2 案為申請人另無償捐贈之公共設施用地，面積共計 0.0065 公頃。

5. 總計本計畫共捐贈共 3.9001 公頃之公共設施用地 ($3.8844 + 0.0092 + 0.0065$)。

表 6-3 本計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註	
變更案第 1 案	公 4	0.5042	本計畫區北側		
	公 5	0.9006	本計畫區停 3 用地南側、公 6 用地北側		
	公 6	0.8288	本計畫區南側		
	停車場用地	停 3	0.6242	本計畫區公 5 用地北側	
	道路用地	詳表 6-6	1.0358	詳表 6-6	
變更案第 2 案	廣場用地兼供道路使用	--	0.0018	本計畫區公 5 用地南側、公 6 用地西側	
	道路用地	詳表 6-6	0.0047	詳表 6-6	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 6-4 本計畫公共設施用地面積檢討分析表

項目	檢討標準	需求面積(公頃)	計畫面積(公頃)	不足或超過面積(公頃)
公園用地	按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。	0.6000	2.2336	+1.6336
兒童遊樂場用地	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。			
停車場用地	計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。(詳表 6-5)	73(席)	208(席)	+135(席)
總面積檢討(公園用地、綠地用地、廣場用地、體育場用地、兒童遊樂場用地)	不得低於該計畫地區總面積 10%。	0.9591	2.2336	+1.2745

註：1. 閭鄰單位檢討：依里界為閭鄰單元檢討設置，本計畫區為二重里。

2. 表內面積僅供參考，實際面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

3. 計畫人口 1,140 人。

4. 依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點之規定，計算未來計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。

表 6-5 本計畫停車供需檢討分析表

停車需求	計畫人口 (A)		汽車持有率 (輛/人)(B)	停車需求預測(席) (AxBx20%)	供需檢核
	1,140 人		0.319 輛/人	約 73 席	
停車供給	計畫面積 (A')			停車位數(註) (A'/30 m ²)	超過 135 席
	停車場	0.6242 公頃		約 208 席	

註：平面小汽車停車位面積以 30 m²估計。



參、交通系統計畫

計畫區臨接區外道路為寬度10公尺之光明路及民族路，交通系統規劃考量之重點在於加強基地對外聯繫外，並減少計畫區內旅次對原有道路系統之干擾，有關交通系統說明如下：

一、區內道路

(一)東西向

為強化科技商務服務專用區之東西向連通，劃設2條東西向道路，其一為寬15公尺之東西向道路系統，長290公尺，為本區重要聯絡道路；其二為寬10公尺之東西向道路系統，長100公尺，為本區次要聯絡道路。

(二)南北向

為強化科技商務服務專用區之南北向連通，劃設寬15公尺之南北向道路系統，長350公尺。

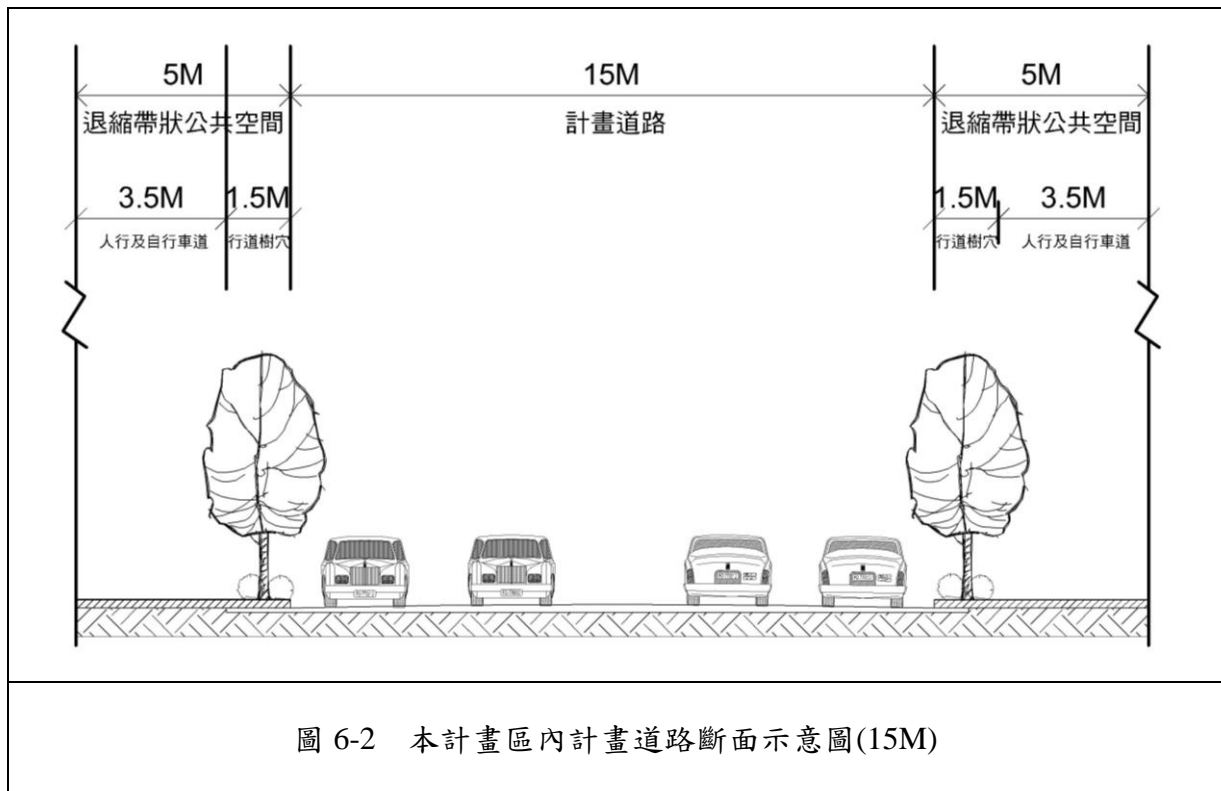
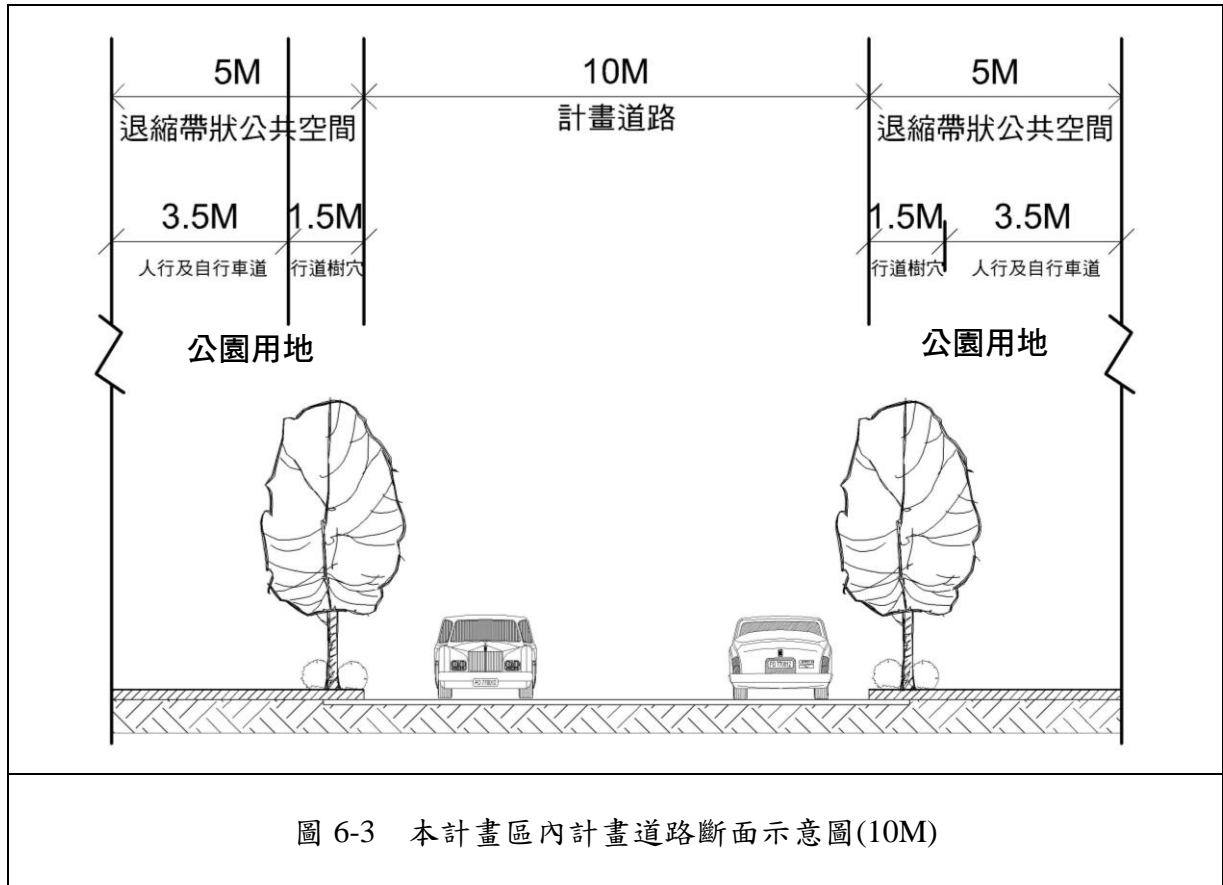


圖 6-2 本計畫區內計畫道路斷面示意圖(15M)



二、區外道路

(一)光明路

計畫區西側10公尺寬之光明路，為計畫區外之聯外道路。為降低開發後對光明路之交通衝擊，本計畫區臨接光明路側，應自道路境界線退縮至少5公尺建築，且退縮部分應規劃留設寬1.5公尺(含)以上之車道。

(二)民族路

計畫區可經光明路連接10公尺寬之民族路，並與中興路相連通，前往新竹市區。

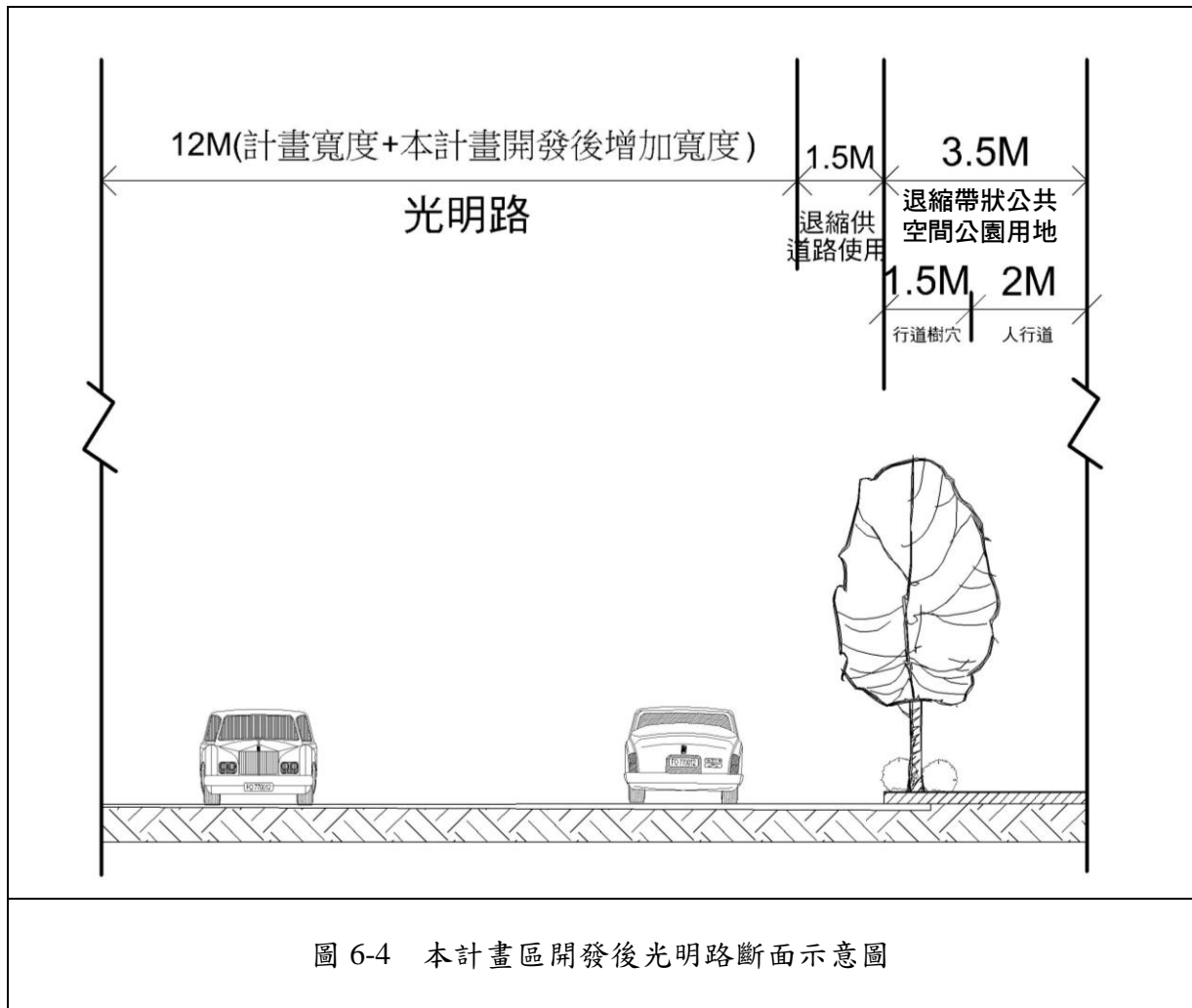


表 6-6 本計畫區道路系統編號明細表

道路編號	寬度(M)	長度(M)	起訖點
(6)-10M	10	100	自(3)-15M 道路南段至計畫區西界
(2)-15M	15	290	自計畫區西界至東界
(3)-15M	15	350	自計畫區北界至(6)-10M 道路

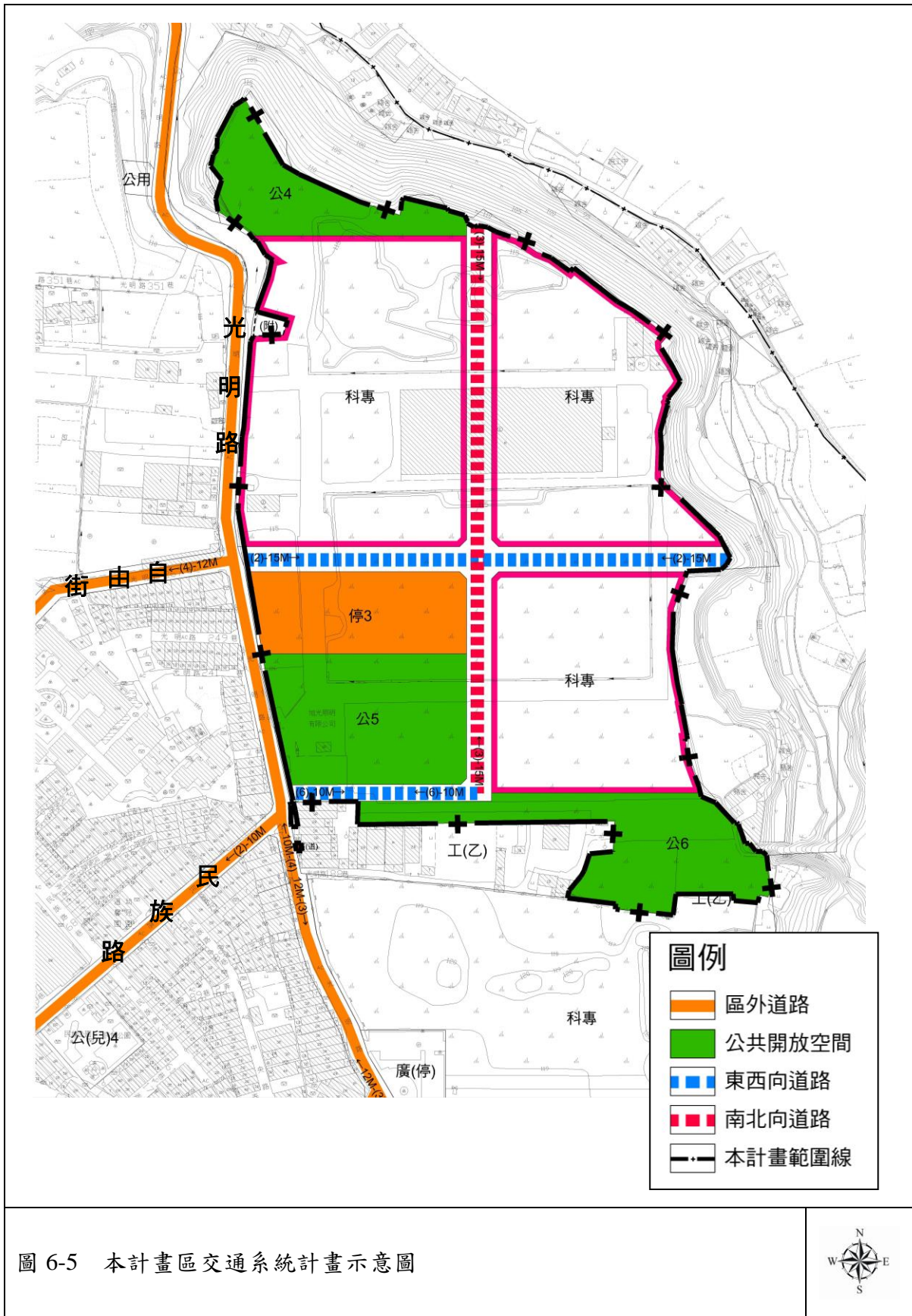


圖 6-5 本計畫區交通系統計畫示意圖



肆、開放空間系統計畫

配合計畫區東側與北側臨接農業區與保護區、南側臨接乙種工業區之區位特性，故開放空間系統計畫之重點，除提供良好的綠化、休閒與運輸空間外，也特別留設相鄰土地不同使用的緩衝空間。有關開放空間系統說明如下：

一、專用開放空間用地

指土地使用計畫圖上已明確劃設之公共設施用地，說明如下：

(一)公園用地

本計畫區劃設有三處公園用地，其中一處位於計畫區北側(公4)，其功能除作為計畫區之休憩用地，並作為保護區及農業區之緩衝空間；另一處公園用地(公5)位於計畫區中央偏西側，且鄰近計畫區外之住宅區，有利於改善計畫區環境品質，亦可增加周邊社區之休憩空間；最後一處位於計畫區南側(公6)，其功能除作為計畫區之休憩用地，並作為本計畫區毗鄰乙種工業區之緩衝空間。

(二)停車場用地

本計畫區核心區域劃設一處停車場用地，作為強化及串聯公園用地整體開放空間系統之意象，並提供公共停車衍生需求。

二、建築基地指定退縮留設公共開放空間

(一)為提高沿街開放空間品質，並減少計畫範圍與區外使用之干擾，於土地使用分區管制要點中指定自道路境界線至少退縮5公尺建築；自公園用地至少退縮2公尺建築；另為使計畫範圍與東側及北側之農業區及保護區適當隔離建築基地應自計畫範圍至少退縮3公尺建築，退縮部分得計入法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。

(二)建築基地應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間，該開放空間得計入法定空地並應予以綠化，並應與相鄰之計畫道路人行道、建築物出入口、同街廓之其他建築基地開放空間人行步道達成良好聯繫為原則。

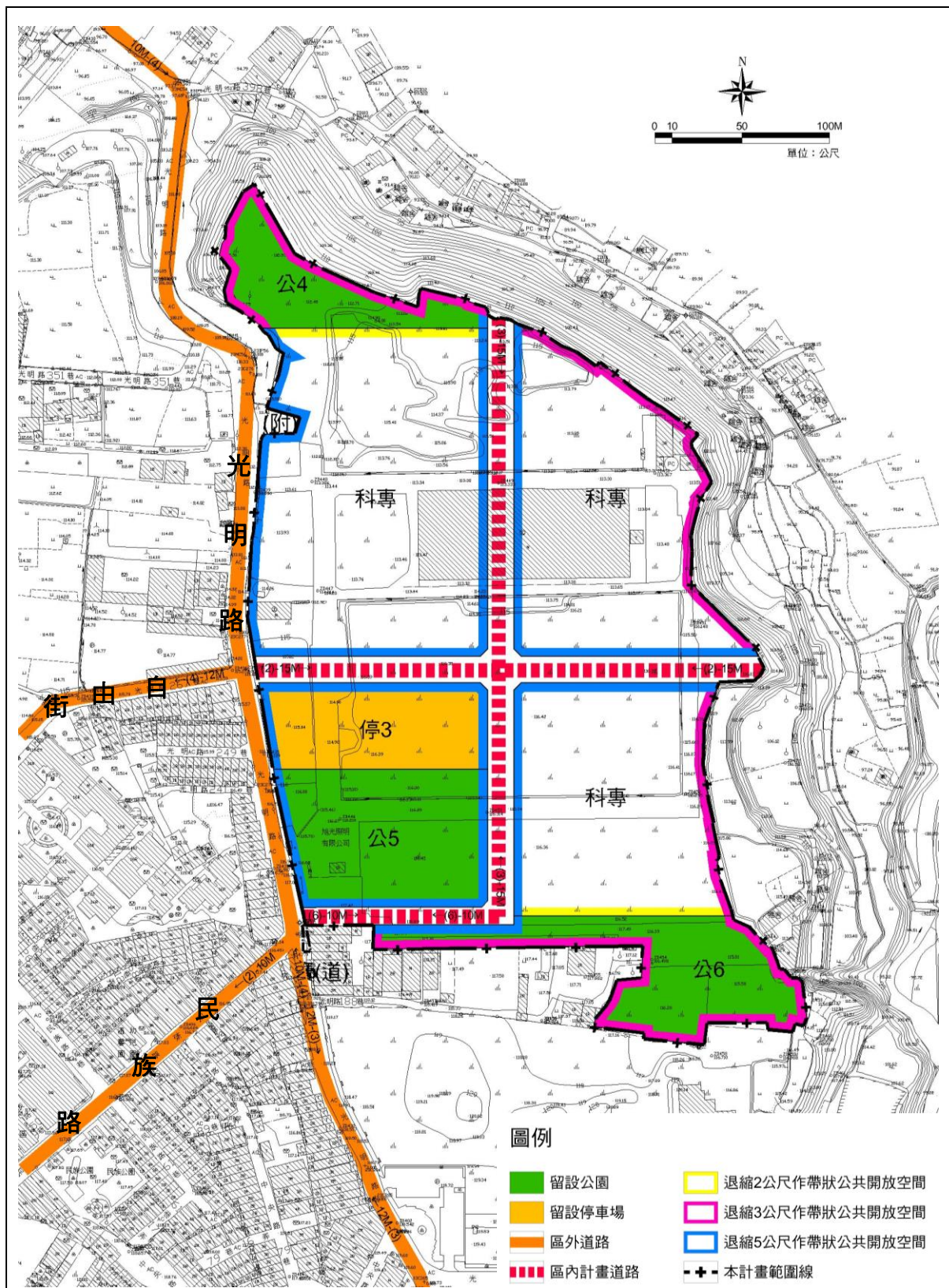


圖 6-6 本計畫區開放空間系統計畫示意圖



伍、都市防災計畫

一、防災路線

防災路線依據道路之層級、地理位置及實質空間條件，賦予不同機能，劃分為緊急、救援輸送及避難輔助道路，說明如下：

(一)緊急道路

指定計畫區外之中興路及明星路為緊急道路，此道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，同時於救災必要時得進行交通管制。

(二)救援輸送道路

指定計畫區內之(2)-15M、(3)-15M、(6)-10M號道路，以及計畫區外之光明路、自由街、民族路、中央路為救援輸送道路，此層級道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，因此必須保有消防機具與車輛操作之最小空間需求。

(三)避難輔助道路

指定計畫區外非屬緊急道路及救援輸送道路之其餘8M以上道路為避難輔助道路，主要作為各指定避難場所，防災據點之設施無法鄰接緊急道路、救援輸送道路之路網時，必須劃設一輔助性質的路徑連結其他避難空間、據點或連通緊急道路、救援輸送道路之路網，如此方能架構各防災空間與道路網之完整體系。

二、防災據點

(一)臨時避難場所

本計畫指定公園(公4、公6)、停車場用地等為臨時避難場所，主要為收容因空間阻隔或其他因素，暫時無法直接進入較高層級避難空間之民眾作緊急性避難使用。

(二)臨時收容場所

本計畫指定計畫區內停車場用地南側之公園用地(公5)為臨時收容場所，主要供災害發生時，提供作為收容避難民眾空間使用。

(三)中長期收容場所

本計畫指定二重國小為中長期收容場所，主要為災害發生後，待災害穩定至某程度後再進行必要避難生活之處所。

(四)警察據點

主要係以派出所為據點，進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，故本計畫指定計畫區外之新竹縣警察局二重派出所為警察據點。

(五)消防據點

消防據點之劃設，主要係以消防分隊為據點，故本計畫指定計畫區外之新竹縣消防局二重分隊為消防據點。

(六)醫療據點

指定計畫範圍外之新竹馬偕醫院(於本計畫區西北方6.5km)、台大醫院新竹分院(於本計畫區西北方8.2km)、竹東榮民醫院(於本計畫區東南方8 km)及台大醫院竹東分院(於本計畫區東南方8km)為醫療據點。

三、火災防止延燒帶

本計畫區內之計畫道路，於緊急危難時除提供防災避難疏散功能外，亦得兼具火災延燒防止隔離功用；此外，公園、停車場等開放空間系統亦可作為區隔，防止火災延燒。



資料來源：本計畫繪製。