第二章 主要計畫概要

壹、計畫性質、計畫年期與計畫人口

一、計畫性質

本計畫性質為個案變更主要計畫，其應另行擬定細部計畫，惟依「都市計畫細部計畫審議原則」第五點之規定，其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議，並於主要計畫完成法定程序後，核定發布實施。

二、計畫年期

主要計畫之計畫年期為民國 110 年。

三、計畫人口

(一)居住人口

本計畫區計畫人口之推估，係以二分之一科技商務服務專用區之樓地板面積供居住使用，依現行竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫科技商務服務專用區容積率為 260%，以及平均每人居住樓地板面積 65 平方公尺，推估本計畫區可容納之人口數約 899 人(詳表 2-1)，故訂定本計畫之計畫人口數為 900 人。

表 2-1 主要計畫計畫人口推估一覽表

主要計畫使用分區	主要計畫面積(公頃)	細部計畫使用分區	細部計畫面積(公頃)	容積率(%)	供居住使用之容積率(%)	供居住使用樓地板面積(㎡)	每人享有樓地板面積(㎡/人)	可容納人口(人)
科技商務服務專用區	4.4963	第一種科技商務服務專用區	2.2482	260	0	0	-	0
		第二種科技商務服務專用區	2.2481	260	260	58,451	65(註)	899
合計	-	-	-	-	-	58,451	-	899

資料來源：本計畫整理。

註：每人享有樓地板面積係依「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。

(二)活動人口

本計畫區引進就業人口部分係以科技商務服務專用區(容積率 260%)

約二分之一之樓地板面積，依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 42.79 ㎡計算(3,070,439 ㎡÷71,756 人=42.79 ㎡/人)，故引進就業人口為 1,366 人〔=（2.2482 公頃 ×10000 ×260%）÷42.79=1,366〕。衍生活動人口部分主要以細部計畫第一種科技商務服務專用區(容積率 260%)三分之一樓地板面積，並參酌交通部運輸研究所「臺灣地區都市土地旅次發生特性之研究-臺北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊」第四群商業區全日旅次發生特性以及以科技商務服務專用區每就業人口衍生 0.2 位洽公人口估算本計畫區全日活動人口數為 2,670 人。故本計畫活動人口為 4,036 人(=1,366 人+2,670 人)。

貳、實質計畫

本計畫之主要計畫區內土地使用分區面積合計約 4.4963 公頃，劃設科技商務服務專用區，公共設施用地面積共計約 2.0335 頃，共劃設公園用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地，各項土地使用分區及公共設施用地面積詳表 2-2 及圖 2-1 所示。

表 2-2　主要計畫土地使用計畫面積分配表

項目		面積(公頃)	百分比(%)	備註
土地使用分區	科技商務服務專用區	4.4963	68.86	捐贈可建築土地面積科技商務服務專用區 0.6112 公頃 (佔本計畫區面積 9.36%)
	小計	4.4963	68.86	
公共設施用地	公園用地	0.7127	10.91	
	綠地用地	0.4019	6.15	
	廣場用地	0.0252	0.39	
	停車場用地	0.2556	3.91	
	道路用地	0.6381	9.77	
	小計	2.0335	31.14	
總計		6.5298	100.00	

註：1.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。

2.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 31.14%之公共設施用地，其面積為 2.0335 公頃（6.5298x31.14%=2.0335）。另外捐贈可建築土地面積科技商務服務專用區 0.6112 公頃((6.5298x(40.5%-31.14%)=0.6112)。其區位詳圖 6-1 所示。

圖2-1　主要計畫土地使用計畫示意圖