

## 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

主要計畫計畫人口之推估，係以住宅區全部樓地板面積及三分之二商業區樓地板面積供居住使用，依現行竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫第一種住宅區容積率 180%及商業區容積率 260%，並依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定以平均每人居住樓地板面積 50 平方公尺，推估主要計畫可容納之人口數約 1,605 人(詳表 2-1)，故訂定主要計畫之計畫人口數為 1,600 人。

表 2-1 主要計畫計畫人口推估一覽表

使用分區	主要計畫面積(公頃)	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(m <sup>2</sup> )	每人享有樓地板面積(m <sup>2</sup> /人)	可容納人口(人)
第一種住宅區	1.5243	1.5243	180	180	27,437	50	549
商業區	3.0465	3.0465	260	173	52,806	50	1,056
合計	-	-	-	-	80,243	-	1,605

資料來源：本計畫整理。

## 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 4.5708 公頃，共劃設第一種住宅區及商業區，公共設施用地面積共計約 1.9590 公頃，共劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地、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	第一種住宅區	1.5243	23.34	其中 0.1524 公頃係捐贈予地方政府
	商業區	3.0465	46.66	其中 0.4570 公頃係捐贈予地方政府
	小計	4.5708	70.00	
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.7344	11.25	
	綠地用地	0.0585	0.89	
	廣場用地	0.0230	0.35	
	停車場用地	0.3662	5.61	
	道路用地	0.7769	11.90	
	小計	1.9590	30.00	
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 30%之公共設施用地，其面積為 1.9590 公頃(6.5298×30%=1.9590)。另外捐贈可建築土地面積包括住宅區 0.1524 公頃(1.5234÷70%×7%=0.1524)及商業區 0.4570 公頃(3.0465÷70%×10.5%=0.4570)。

