

擬定新竹市 B15 街廓更新地區
都市更新計畫書

新竹市政府

中華民國一〇二年六月

章節目錄

壹、辦理緣起與目的.....	1
一、緣起.....	1
二、計畫目的.....	1
貳、更新地區計畫範圍.....	2
參、發展現況.....	4
一、都市計畫情形.....	4
二、土地及建築物使用現況.....	6
三、交通系統.....	10
五、公共設施現況.....	14
六、土地及建物權屬概況.....	19
六、居民意願調查.....	21
七、都市發展課題.....	21
肆、計畫基本目標與策略.....	24
一、發展定位.....	24
二、都市更新目標.....	25
三、都市更新策略.....	26
伍、實質再發展.....	27
一、土地使用計畫.....	27
二、開放空間、公共設施、環境改善計畫.....	27
三、整體交通系統計畫.....	29
四、都市防災計畫.....	29
五、都市設計基準.....	31
陸、更新單元劃定及劃定基準.....	35
一、更新單元劃定基準.....	35
二、建議優先劃定單元.....	35
三、更新實施方式.....	36

圖目錄

圖 1 更新地區範圍示意圖	3
圖 2 更新地區現行都市計畫示意圖 (S=1:1000)	5
圖 3 本案土地使用現況示意圖	6
圖 4. 土地使用現況圖	7
圖 5 更新地區及周邊建物量體示意圖	9
圖 6. 周圍交通系統示意圖	11
圖 7 大眾運輸系統分佈圖	12
圖 8 人行徒步系統分佈圖	13
圖 9 新地區範圍周邊公共設施分佈圖	18
圖 10 公私有土地分佈圖(S:1/1000).....	20
圖 11 放空間規劃圖(S=1:1000).....	28
圖 12 各防災避難中心示意圖	31
圖 13 建議劃定更新單元範圍圖 (單元一)	36

表目錄

表 1 關計畫修訂名稱及日期一覽表	4
表 2 更新地區現行都市計畫面積表	4
表 3 土地使用現況資訊綜理表	7
表 4 建物使用現況資訊綜理表	8
表 5 市內公車搭乘路線表	12
表 6 更新地區範圍周邊公共設施資料綜理表	17
表 7 指定案範圍內土地權屬公私有狀況統計表	19
表 8 建議優先劃定更新單元綜理表	35

摘要

案名：擬定新竹市 B15 街廓更新地區都市更新計畫案

申請人：昌禾開發建設股份有限公司

辦理單位：新竹市政府

劃定範圍與面積

一、劃定範圍：新竹市東區東門段三小段 133-3、133-4、133-132、133-290、134、134-5、134-6 地號共 7 筆土地，116、158 與 253 建號共 3 筆建物，範圍詳如計畫範圍圖。

二、劃定面積：6,784.00 平方公尺

法令依據：都市更新條例第 8 條

壹、辦理緣起與目的

一、緣起

民國 92 年至今，都市更新一直作為國家重要經濟建設之一環，行政院 98 年通過，院臺經字第 0980073417 號函核定之「愛台 12 建設總體計畫」中亦明定都市更新為發展國家經濟、提昇競爭力之重要方針，於全國各縣市中遴選多處更新示範地區，藉此推動各項更新政策。都市土地寸土寸金，透過都市更新方式重新活化土地資源，並促進土地合理使用，能有效帶動地方產業發展及經濟成長，提供更多開放空間，達成土地最佳之利用方式。

本案更新地區位於新竹市東區林森路與復興路交叉口西側，為新竹中興百貨商圈，該區鄰近新竹火車站，擁有極佳之地理交通區位，為提昇本區應有之商業活動強度，強化新竹市車站周邊之商業活動意象，期望透過都市更新地區之擬定，結合策略性再開發地區計畫，有效提高土地使用效率，引導新竹市車站周邊商業發展之整體復甦，故辦理本都市更新計畫之擬定。

二、計畫目的

綜上所述，本案地理區位良好，透過本計畫之擬定，引導未來更新事業計畫之規劃設計，以達到下列目標。

(一)促進車站周邊商業再活化

更新地區周邊鄰近新竹科學園區、交通大學、清華大學等產業及學術資源，更有新竹火車站，國道客運站等多樣交通設施，具有中心商業區發展潛能，透過都市更新，導入如企業總部、商業會議中心或區域購物中心等高強度商業使用模式，創造新竹市中心商業區地標，行銷新竹市整體產業，重新帶動周邊商業再活化。

(二)塑造樂活綠色景觀商圈

在「變更新竹（含香山）都市計畫（第二次通盤檢討）案」以及「新竹市景觀綱要計畫」中新竹市由都市規劃定位為「文化·科技·花園城市」，配合新竹市政府於 2012 年所提出之八大旗艦計畫中的「信

義之興-河岸景觀商圈計畫」，期待塑造市中心地區成為具有文化、防災及商業機能之複合城市，因此由本更新地區（0.68 公頃）結合周邊之東門護城河綠帶（2.74 公頃）形成完整之綠色景觀商圈，將能改善市中心景觀氣象，同時具備防救災功能，提高周邊生活環境品質。

貳、更新地區計畫範圍

本案更新地區範圍位於新竹市東區林森路與復興路交叉口西側之商業區 B15 街廓，範圍外側為文中七公共設施用地，地籍範圍為東門段三小段 133-3 地號等 7 筆土地及 116 建號等三筆建物，總面積為 6,784.00 平方公尺，土地使用分區皆為第二種商業區，詳細計畫範圍如圖 1 所示。

擬定新竹市 B15 街廓更新地區都市更新計畫案

計畫範圍圖

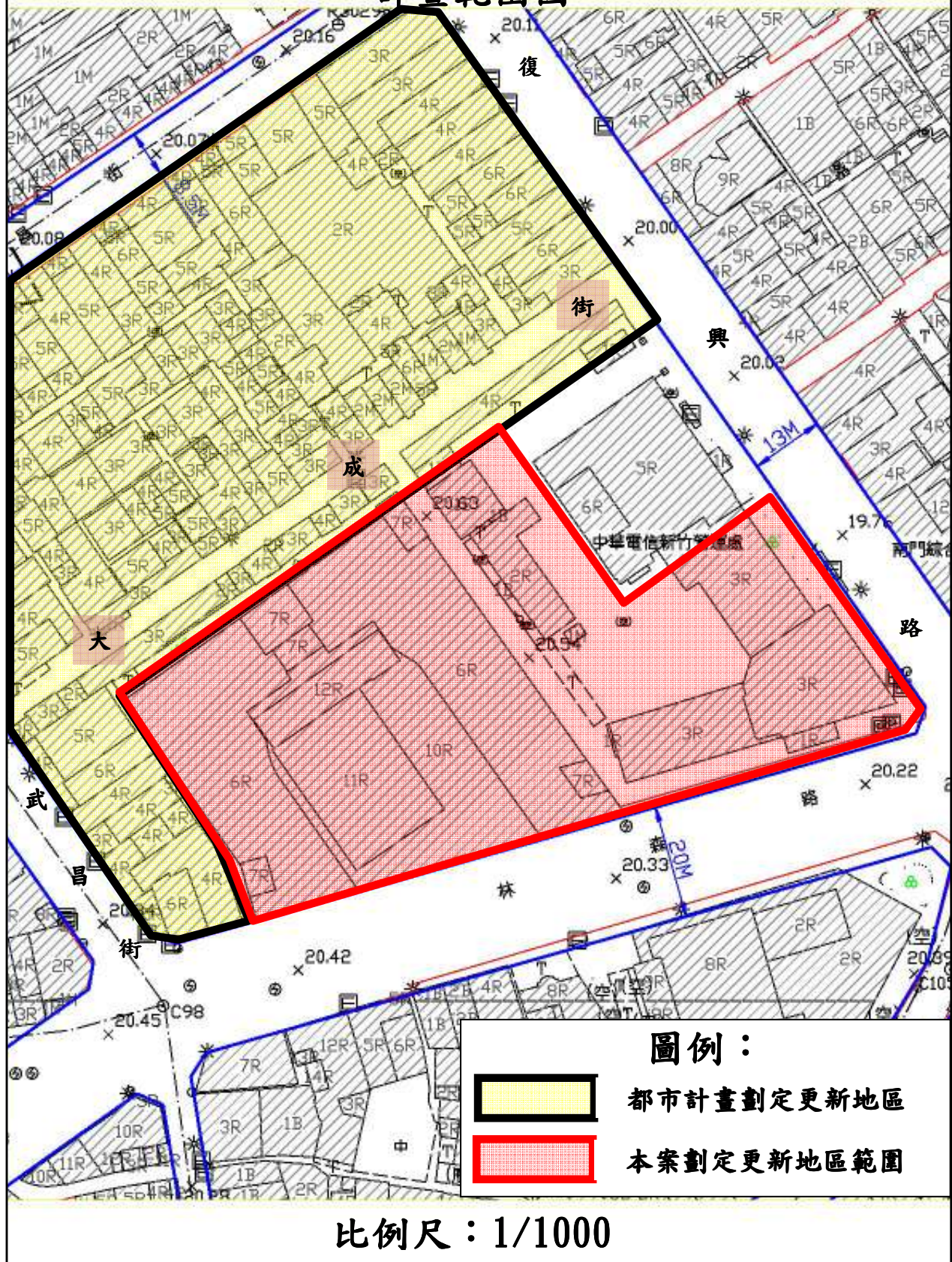


圖 1 更新地區範圍示意圖

參、發展現況

一、都市計畫情形

本更新地區屬於「擬定新竹（含香山）都市計畫（市中心地區）細部計畫」，該計畫地區主要為新竹市科技特定區範圍以外之市中心主要商業區範圍，現行都市計畫情形如下表 1 所示，使用分區資訊如表 2 及圖 2 所示。

表 1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	日期	函號	相關說明事項
變更新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)	100.08.11	府都計字第 10000883391 號	因應中華電信股份有限公司民營化後，全國相關事業用地之定位變更，新竹市將原都市計畫內劃設之電信用地依使用狀況變更為一般使用分區和電信專用區，本案範圍內原機七用地依使用現況共劃分為西北側電信機房之電信專用區及第二種商業區。
擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫	98.11.11	府都規字第 09801189623 號	都市及鄰里公共設施規劃，並訂定土地使用分區管制規則及都市設計審議原則。
變更新竹(含香山)都市計畫(第二次通盤檢討)案	98.11.11	府都規字第 09801189622 號	辦理主要計畫與細部計畫內容劃分作業，檢討與重新定位新竹市都市發展策略。公告劃定「中正台夜市及國際商場周邊地區更新地區」案。公告劃定「新竹監獄及棒球場周邊地區更新地區」案。

表 2 更新地區現行都市計畫面積表

使用分區	面積(平方公尺)	百分比
第二種商業區	6,784.00	100%
小計	6,784.00	100%



圖 2 更新地區現行都市計畫示意圖 (S=1 : 1000)

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本指定案範圍土地 133-3、133-4、133-132、133-290、134、134-5、134-6 地號共七筆土地，使用分區均為第二種商業區，法定建蔽率 80%，法定容積率 400%。

目前土地使用現況主要分為三種型態，西側的 133-4 與 133-132 兩地號土地現況作為商辦與電影院等商業使用，中央的 133-290、134-5 兩筆土地目前沒有做任何使用，而 133-3、134 與 134-6 三筆土地原為機關用地，後經「變更新竹（含香山）都市計畫（市中心地區）細部計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」案檢討後，已規劃為第二種商業區，惟未來依第二種商業區土地使用強度開發建築前，仍應依相關規定繳交開發回饋代金，本案目前現況仍維持原有的低強度商辦使用，作為中華電信的服務據點，本案土地使用現況可見圖 3 與圖 4 所示，相關統計資訊如表 3。

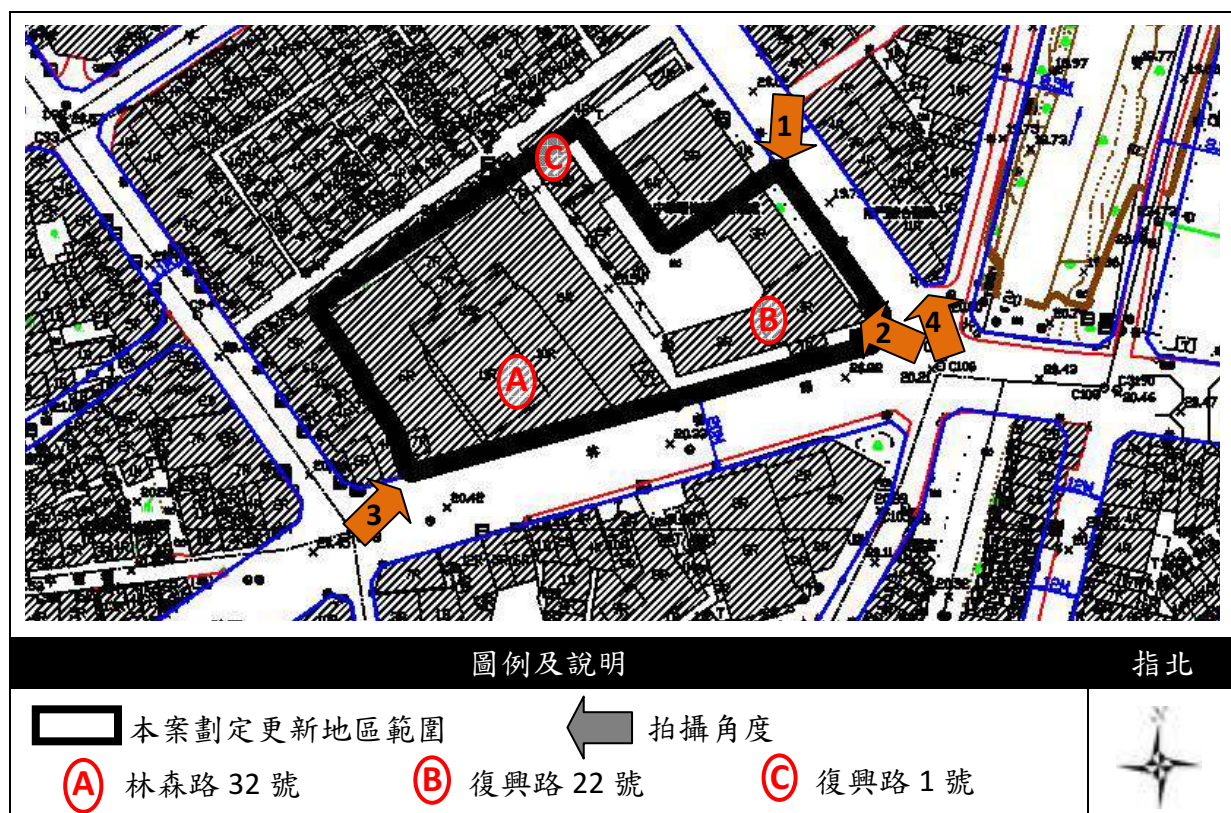


圖 3 本案土地使用現況示意圖



圖 4. 土地使用現況圖

表 3. 土地使用現況資訊綜理表

使用性質	地號	面積(平方公尺)	百分比
商業使用 (中興百貨)	133-4、133-132	3,865.00	56.97%
商辦使用 (中華電信)	133-3、134	2,682.00	39.53%
空地	133-290、134-5、134-6	237.00	3.49%
總計		6,784.00	100.00%

本案範圍周邊之土地使用同樣以商業使用為主，住商混合情形明顯但各街道狀況不同，林森路一側皆為商辦大樓，以鋼筋混凝土建物為主，復興路上除南門綜合醫院及中華電信機房設施樓數較高外，其餘皆為 3 層樓老舊透天住宅。基地西側至武昌街之範圍現況建物同樣為二、三層樓透天住宅，一樓兼做商業使用，基地北側至大成街之範圍目前是市場使用。

(二)建物現況

本指定案範圍內除西側的林森路 32 號（原中興百貨）作為商業使用，其餘建物皆為中華電信服務中心與設施。建築構造部分，116 建號建物為地上一層樓鐵骨構造，158 建號建物為地上三層樓地下一層樓鋼筋混凝土加強磚造構造，253 建號建物為地上九層樓地下一層樓鋼筋混凝土構造，各合法建物門牌座落位置圖如圖 4 所示，建物詳細資料如表 4 所示，更新地區及周邊建物量體樓層分佈圖如圖 5 所示。

表 4 建物使用現況資訊綜理表

編號	建號	建物門牌號碼	面積 (m ²)	層次/層數	座落地號	建築構造	現況
1	116	復興路 1 號	50.00	地上一層	133-3 133-292 134 134-8	鐵骨構造	中華電信使用
2	158	林森路 22 號	2,638.75	地上三層 地下層	134 134-8	鋼筋混凝土 加強磚造	中華電信使用
3	253	林森路 32 號	23,396.40	地上九層 騎樓 地下層	133-4 133-132	鋼筋混凝土 構造	商業使用

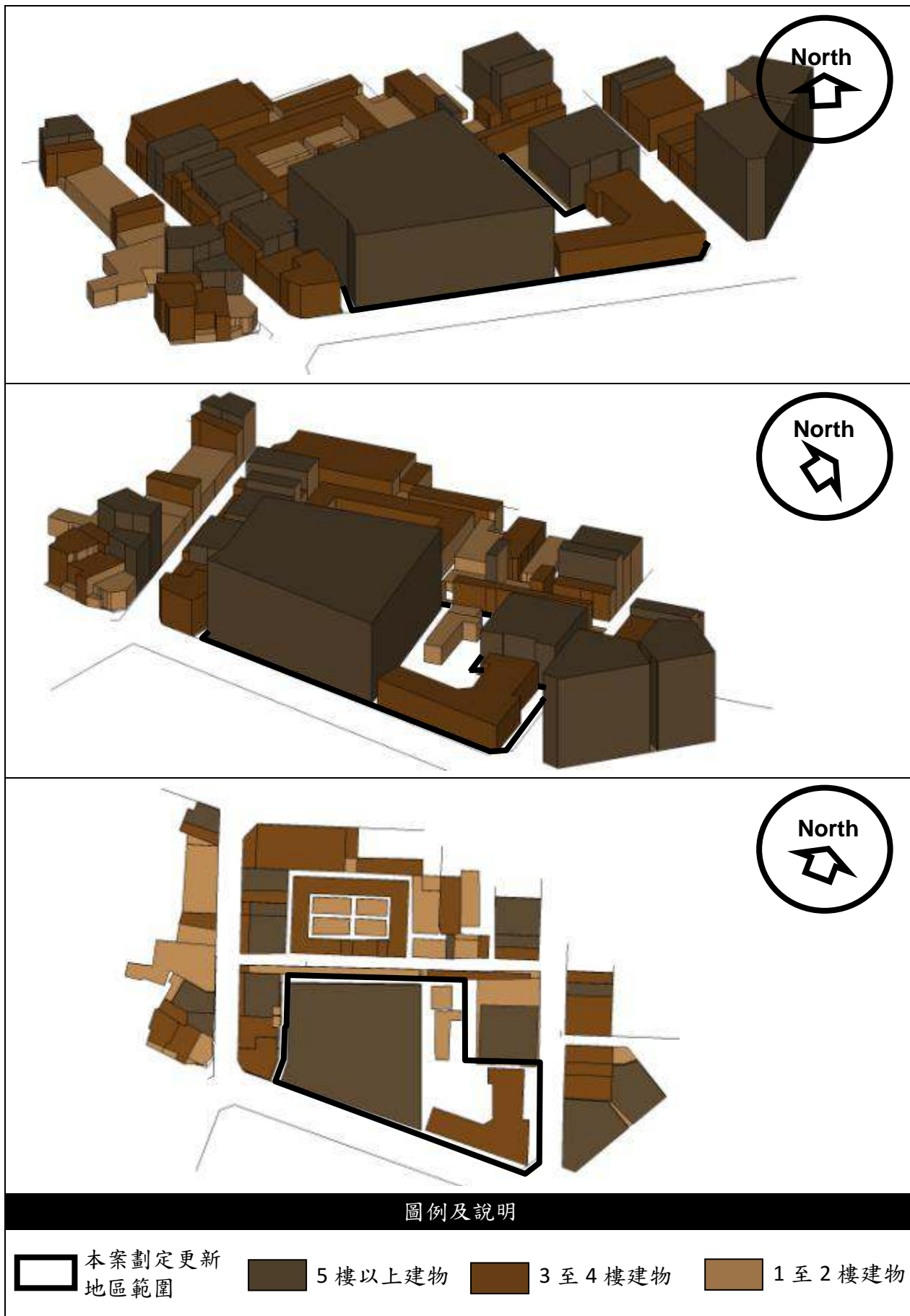


圖 5. 更新地區及周邊建物量體示意圖

三、交通系統

(一)道路系統現況

本指定案範圍周邊道路系統可分主要聯外道路、次要連通道路及社區生活道路，分述如下。各道路位置如下圖 6 所示。

1. 主要連外道路

本指定案範圍位於林森路與復興路交叉口的西北側，周邊主要道路即為林森路與復興路。林森路（20m）為一雙向車道，向西可通往新竹市香山區，向東則直達新竹市火車站站前圓環，路旁設有路邊停車格可停放車輛，兩側皆有騎樓或是人行道，屬於「新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫」中的主要計畫道路。復興路（13m）同為雙向車道，起於林森路，止於東門路，雖然總長度較短，但為本更新地區重要之南北向溝通道路，設有路邊停車格與機車位，道路東側多為騎樓，西側則人行道與騎樓皆有，復興路經過市場周邊與市區，人車交通繁忙，屬於「新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫」中的次要計畫道路之一。

2. 次要連通道路

更新地區周邊次要連通道路作為連接至其他聯外道路之主要路徑，分別為西側武昌街以及東側之勝利路與信義街。武昌街（11M）與作為市集使用之大成街相交，鄰里商業活動繁忙，屬於地區生活性商業軸帶。東側之勝利路（8.5M）與信義街（8.5M）為東門護城河公園兩側之園道，皆為單向通車，雖然巷道較窄但可直接連結本案更新地區至東門圓環，迅速通往新竹市各地區。

3. 社區生活道路

社區生活道路巷道較窄且長度較短，主要作為本案鄰里交通收集之用，本案北側大成街並不屬於「新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫」中的計畫道路，使用分區座落於學校用地文中七之上，大成街為現況既成道路，現況為市場使用，故車輛不易進出，僅有機車或行人徒步移動。

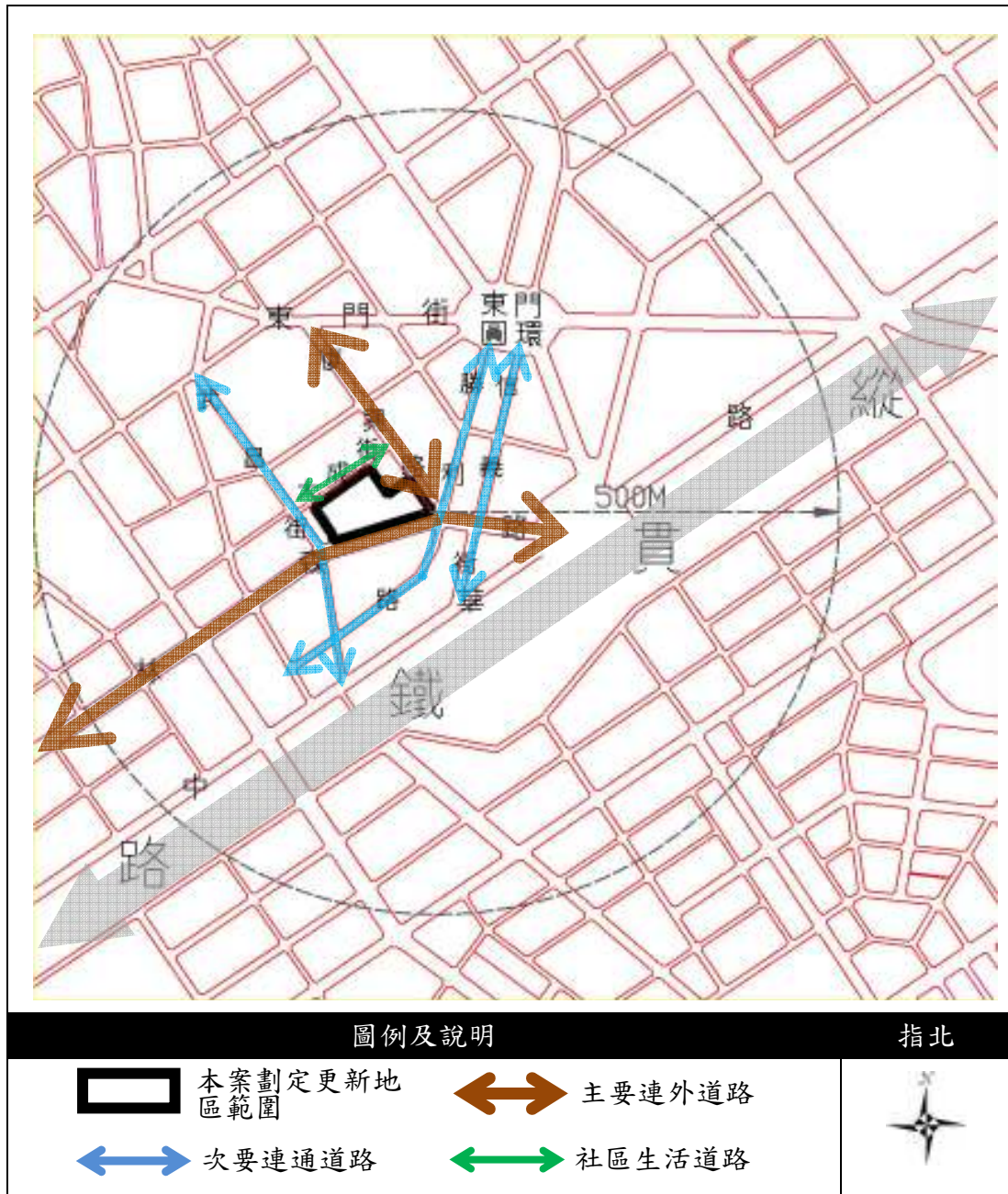


圖 6. 周圍交通系統示意圖

(二)大眾運輸系統

本指定案範圍鄰近新竹市火車站，距離約 125 公尺，為周邊地區最重要之大眾運輸轉運系統，同時也是新竹市與外縣市交通聯絡最重要的轉運站之一。另在公路運輸部分，火車站旁另外有新竹客運新竹總站，提供國道客運和市內公車服務，而新竹市市內公車路線皆以火車站為核心向外延伸，共有 12 條路線可對外連結至新竹市其他區域，公車詳細路線資料見表 5，新竹火車站、客運總站及公車各路線搭乘點如圖 7 所示。

表 5 市內公車搭乘路線表

路線名稱	起點站	折返站(終點站)	更新基地最近搭車點
1 路市區公車	新竹火車站	竹中火車站	火車站中正路站
2 路市區公車	新竹火車站	交大	火車站中正路站
10 路市區公車	客運總站	成德高中	客運總站
11 路市區公車	新竹火車站	金元寶	火車站中正路站
11 甲路市區公車	新竹火車站	上寮	火車站中正路站
12 路市區公車	客運總站	莊厝	客運總站
15 路市區公車	新竹火車站	南寮	火車站中正路站
16 路市區公車	新竹火車站	台大分院	火車站中正路站
20 路市區公車	客運總站	普天宮	客運總站
23 路市區公車	客運總站	元培、玄奘大學	客運總站
27 路市區公車	新竹火車站	荷蘭村	火車站中正路站
31 路市區公車	新竹火車站	科學社區	火車站中正路站



圖 7 大眾運輸系統分佈圖

(三)現況人行動線分析

本案更新地區僅兩側臨路，行人徒步系統方面，現況主要分為騎樓、無遮簷人行道兩種，分佈位置如下圖 8，以下分別說明。

1. 騎樓

本案更新地區範圍外騎樓系統均靠林森路旁，由(舊)中興百貨至中華電信林森服務處，受限於建物權屬及興建時間不同，騎樓系統並不連貫，騎樓寬度於中興百貨最寬處約為三公尺，最窄處為中華電信林森服務處前騎樓約為 1.5 公尺，其寬度大小不一，導致行人行經本區時，除需應付地面高低變化外，甚至需與臨停機車爭道，整體騎樓亟待改善。

更新地區範圍外之行人徒步系統，林森路對側騎樓明顯設計不良，甚至部分建物圍住騎樓之兩側，行人根本無法穿越騎樓空間，於是許多人直接行走於車行動線之上。而復興路對側及武昌街兩側以騎樓為主，但多兼機車停車空間，行人活動空間約僅餘 1.5 公尺寬，也有部分商家佔用情況，亦不能稱為友善行人空間。

2. 林蔭人行步道

更新地區範圍內於復興路側為林蔭人行步道，因鋪設完成多年，人行鋪面多有損壞，且明顯有佔用情況，需儘快處理改善。

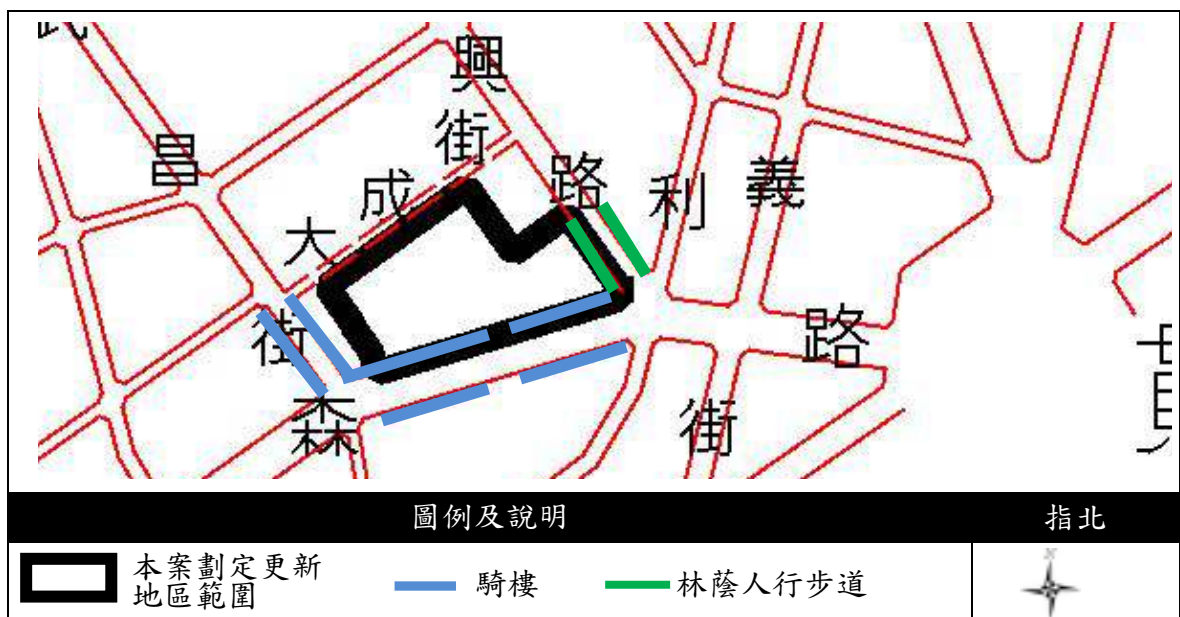


圖 8 人行徒步系統分佈圖

(四)停車空間現況

本更新地區範圍周邊之停車空間可分為路邊汽機車停車位及路外停車場，以下分別說明之。

1. 路邊汽機車停車位

本案更新地區範圍鄰接之復興路及林森路雙向皆設有汽車停車位與機車位，並有裝卸車位 1 席。

2. 路外停車場

本案更新地區範圍五百公尺內共有 6 處路外停車場，其中五處已開闢，但尚未滿足新竹火車站周邊的停車需求，未來信義路及林森路口之路外停車場（停 14）開闢完成後，將能舒緩周邊車輛之停車問題。

五、公共設施現況

本指定案範圍位於新竹市中心區，周邊公共設施資源豐富，依「新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫」、「新竹科技特定區計畫細部計畫」共有劃設有機關用地 8 處、學校用地 2 處、社教用地 1 處、市場用地 4 處、公園用地 3 處、園道用地 1 處、綠地 3 處、廣場用地 1 處、停車場用地 6 處、車站用地 1 處、鐵路用地 2 處、電力事業用地 1 處、郵政用地 1 處、電信專用區 1 處與加油站用地 1 處，如表 6 及圖 9 所示，以下就公共設施現況及開闢情形說明之。

(一)機關用地

本案更新地區周邊機關用地共 8 處，均已開闢完畢，包含新竹市政府、新竹市警察局、臺灣菸酒公司新竹營業所、新竹郵局、新竹生活美學館、新竹市稅務局、東門派出所、南門派出所。

(二)學校用地

本案更新地區本案周邊學校用地共兩處，已開闢一處，為竹大國小。另一處為文中七用地，因年齡結構改變，且現況產權複雜，至今仍未開闢，已劃入「中正台夜市及國際商場周邊都市更新地區」之中。

(三)社教用地

本案更新地區本案周邊社教用地共一處，為日據時代興建之建物，前身作為戲院及文化中心等用途，中間曾一度熄燈，後經國家電影資料館、文建會等單位協助下改為「新竹市立影像博物館」，提供新竹市文化、教育之功能，同時為許多觀光客之必遊景點。

(四)市場用地

本案更新地區本案周邊共有市場用地四處，包含南門市場、東門市場、中央市場與國際市場。但因購物習慣改變，部分市場不似過去活絡。

(五)公園用地

本案更新地區本案周邊共有公園用地三處，包括老人公園（建國公園）、興學公園及南門公園（建國公園），均已開闢完成。

(六)園道用地

本案更新地區本案周邊共有園道用地一處，為西側之東門護城河親水公園，為距離本案最近之休閒遊憩用地，四季流水潺潺，為市中心地區提供舒適的親水環境。

(七)綠地

本案更新地區本案周邊三處綠地，除最近的林森路與勝利路交叉口之綠地（綠九）已經整修開闢完畢，其餘皆未開闢。

(八)廣場用地

本案更新地區本案周邊有廣場用地一處，位於林森路與勝利路交叉口附近，已開闢並綠化完畢。

(九)停車場用地

本案更新地區本案周邊共有停車場用地六處，其中四處為「新竹（含香山）都市計畫」中所規劃，為東門溝與中華路交叉口停車場、民中活動中心臨時停車場、明智書院停車場與林森路、信義街口停車場。兩處為「新竹科技特定區計畫」所規劃，為東門溝與中華路交叉

口臨時停車場 1 與東門溝與中華路交叉口臨時停車場 1，目前均已開闢完成。

(十)車站用地

本案更新地區本案周邊有車站用地 1 處，為新竹客運總站。

(十一)鐵路用地

本案更新地區本案周邊有鐵路用地 2 處，均為縱貫鐵路經過新竹市中心所經過之土地，分為「新竹（含香山）都市計畫」與「新竹科技特定區計畫」所劃設的部分。

(十二)電力事業用地

本案更新地區本案周邊有電力事業用地 1 處，現況為臺灣電力公司新竹營業處。

(十三)郵政用地

本案更新地區本案周邊有郵政用地 1 處，現況為新竹郵局第一支局。

(十四)電信專用區

本案更新地區本案周邊有電信專用區 1 處，現況為中華電信股份有限公司林森機房。

(十五)加油站用地

本案更新地區本案周邊有加油站用地 1 處，現況為臺灣中油股份有限公司新竹站。

表 6 更新地區範圍周邊公共設施資料綜理表

設施種類	設施編號	設施名稱	完全	部分	尚未	計畫面積(公頃)	已開闢面積(公頃)	開闢率
機關用地	機一	新竹市政府	●			2.78	2.78	100%
	機三	新竹市警察局	●			0.48	0.48	100%
	機六	臺灣菸酒公司新竹營業所	●			0.64	0.64	100%
	機八	新竹郵局	●			0.31	0.31	100%
	機九	新竹生活美學館	●			0.41	0.41	100%
	機十	新竹市稅務局	●			0.38	0.38	100%
	機三十九	東門派出所	●			0.03	0.03	100%
	機四十二	南門派出所	●			0.04	0.04	100%
學校用地	文小一	竹大國小	●			2.60	2.60	100%
	文中七	(未開闢)			●	0.80	0.80	0%
社教用地	社四	影像博物館	●			0.10	0.10	100%
市場用地	市一	南門市場	●			0.51	0.51	100%
	市二	東門市場	●			0.72	0.72	100%
	市四	中央市場	●			0.60	0.60	100%
	市六	國際市場	●			0.20	0.20	100%
公園用地	公九	老人公園(建國公園)	●			0.16	-	100%
	公十八	興學公園	●			0.85	-	100%
	公二十二	南門公園(建功公園)	●			0.16	-	100%
園道用地	園道六	東門護城河親水公園	●			2.72	2.72	100%
綠地	綠地	中山路、東門街交叉口			●	0.03	-	0%
	綠地	中山路、西安街交叉口			●	0.1	-	0%
	綠地	林森路、勝利路交叉口 (綠九)	●			0.08	0.08	100%
廣場用地	廣一	林森路、勝利路口附近	●			0.02	0.02	100%
停車場用地	停一	東門溝與中華路交叉口 停車場	●			0.07	0.07	100%
	停(一)	東門溝與中華路交叉口 臨時停車場 1 (新竹科技特定區計畫細 部計畫)	●			0.05	0.05	100%
	停(二)	東門溝與中華路交叉口 臨時停車場 2 (新竹科技特定區計畫細 部計畫)	●			0.05	0.05	100%
	停四	民眾活動中心臨時停車場	●			0.85	0.85	100%
	停五	明志書院停車場	●			0.71	0.71-	100%
	停十四	林森路、信義街口停車場			●	0.39	-	0%
	車站用地	車站用地	新竹客運總站	●			0.29	0.29
鐵路用地	鐵路用地	鐵路用地	●			2.35	2.35	100%
	鐵路用地	鐵路用地 (新竹科技特定區計畫細	●			18.99	18.99	100%

		部計畫)						
電力事業用地	電一	臺灣電力公司新竹營業處	●			0.47	0.47	100%
郵政用地	郵三	新竹郵局第一支局	●			0.09	0.09	100%
電信專用區	電信專用區	中華電信機房	●			0.13	0.13	100%
加油站用地	加油站用地	臺灣中油新竹站	●			0.08	0.08	100%

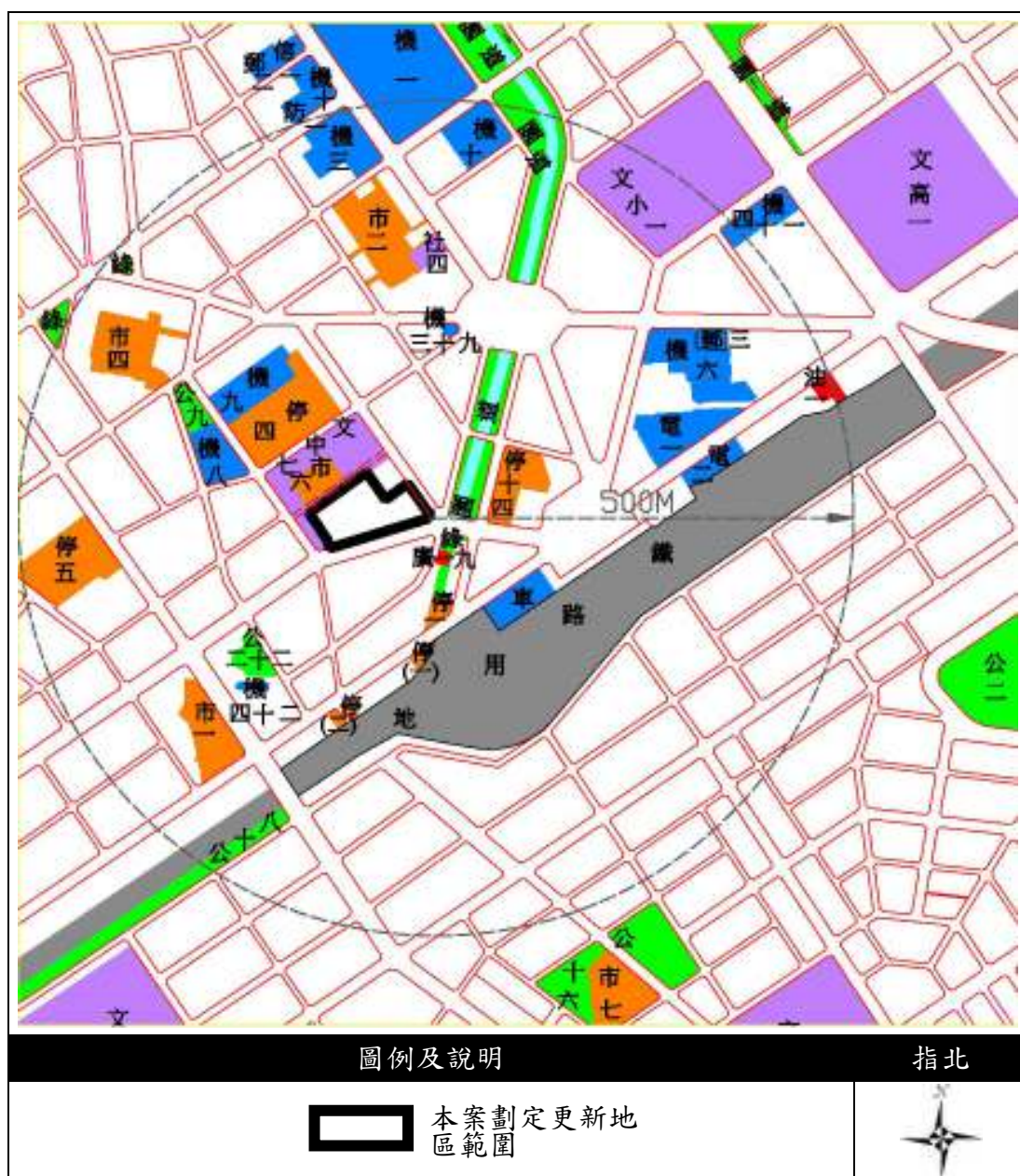


圖 9.更新地區範圍周邊公共設施分佈圖

六、土地及建物權屬概況

(一)土地權屬

本指定案範圍內共有七筆土地，其中三筆土地 133-290、134-5 與 134-6 為公有土地，而 133-3 與 134 兩筆土地則屬於公私共有土地，由中華民國與中華電信股份有限公司各自擁有 50% 的持分。另外有兩筆土地則為私有土地，分別為 133-4 與 133-132 兩地號。目前公有土地持分面積總計 1,578.00 m²，佔指定案範圍土地面積 23.26%，私有土地共 5,206.00 m²，佔總面積之 76.74%。公私有土地分布及詳細統計表如表 7 與圖 10 所示。

表 7 指定案範圍內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬 (管理機關)		土地面積		所有權人	
		面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有 土地	中華民國 (國有財產局)	1,356.00	19.99	1	14.29
	新竹市 (新竹市政府)	222.00	3.27	1	14.29
私有土地		5,206.00	76.74	5	71.42
合計		6,784.00	100.00	7	100.00

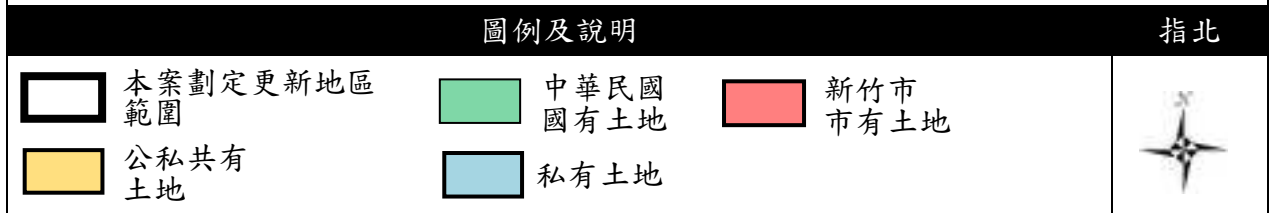


圖 10 公私有土地分佈圖(S : 1/1000)

(二)建物權屬

本案更新地區範圍內所有建物皆為私人建物，主要分為東側之舊中興百貨建物，以及西側之中華電信股份有限公司林森營業服務中心，建物權屬關係相對簡單，詳細資料及位置可參考圖 3 及表 4。

六、居民意願調查

透過都市更新方式可全面提升周遭環境之生活品質，但與住戶之財產權益關係甚大，需透過公正公開之程序，並結合民眾參與之方式，方能順利達成都市更新之目的。本案相同範圍已於民國 101 年 11 月 29 日由昌禾開發建設股份有限公司在全部所有權人同意之下申請「擬定新竹市 B15 街廓策略性再開發地區指定案」之指定，顯示本案範圍內全部所有權人已獲得更新共識，期待劃定為更新地區，並與實施者合作推動實施都市更新事業，相關同意書影本詳附件二所示。

本案更新地區範圍內公有土地面積計約 1,578.00 m²，分別為新竹市市有土地及中華民國國有土地（詳表 7），共佔更新範圍面積之 23.26%，現況均非公用使用，本案已函詢各管理單位於該管土地是否已有相關使用計畫及參與更新意願，經新竹市政府府財產字第 1010070514 號函及財政部國有財產局臺灣中區辦事處新竹分處台財產中新二字第 1010006168 號函覆說明（詳附件二），未來更新範圍內公有土地均將依都市更新條例及都市更新事業範圍內國有土地處理原則等相關法規辦理本案都市更新事宜。

七、都市發展課題

（一）都市發展課題分析

1. 都市發展課題

課題一：建物老舊窳陋，不符都市發展機能

說明：

林森路及復興路交叉口距離新竹火車站僅 125 公尺之遙，地理位置極佳，現況為中華電信林森服務中心，樓高僅 3 層樓，為鋼筋混凝土及加強磚混合構造，屋齡已達 48 年以上，相當接近鋼筋混凝土構造建物之最大耐用年限，雖然現況有低強度利用情形，但早已無法跟上都市發展機能，進而連累周邊發展情況。

對策：

劃定更新地區範圍，透過都市更新重新賦予該地區再發展之契機，並提供適當之商辦場所。

課題二：商業活動不連貫，無法創造規模經濟之優勢

說明：

雖然本更新地區周邊商業活動仍然興盛，但在中華電信林森服務中心周邊會呈現明顯之斷層，狹窄的人行道與低強度的商業活動，使得商業活動無法由復興路經林森路繼續連結至武昌街上，以形成一個完整的商業活動帶。

對策：

- (1)本更新地區面積大小適中，適合以整體開發之概念進行都市更新之重建，便能完整連結街廓內之活動系統，也能減少正面外部效益。
- (2)應於本案更新地區相關都市設計準則中考量地面層土地使用之類型，將辦公室、旅館等較低強度商業使用方式引導至二樓以上，地面層保留零售、商場之商業活動等，以連貫周邊整體商業活動。

2. 都市環境課題分析

課題：缺乏無障礙步道、哺乳室等設施，缺乏都市基礎設施

說明：

本案範圍內最老舊之建物為民國 53 年之建物，最新之建物則於民國 78 年竣工，原先設立之人行道狹小且有高低差異，不利輪椅及視障人士進出，且範圍內無哺乳室、親子廁所等公共設施，基礎設施有待改設。

策略：

- (1) 透過更新改建機會，未來建築規劃得要求退縮適當之人行步道或開放空間，並配備坡道、電梯等無障礙設施，以利行動不便及視障人士進出。
- (2) 規定更新後建物應適當配置哺乳室、親子廁所等方便家庭使用之公共設施。

(二)潛力分析與限制

1.發展潛力

(1)鄰近火車站，位於交通路網中心

本案鄰近火車站，屬於新竹市公共運輸路網之核心，亦屬於2012年新竹市政府所提出八大旗艦計畫「同心圓環狀路網計畫」中之最內環地區，商務人士及觀光客均經由新竹火車站前往下一個目的地，市中心區可謂是整個新竹市之門戶，有極大之商業發展潛能。

(2)產業區位良好，產學資源豐富

本案更新地區位於新竹市區之地理中心位置，西側可連結新竹市之商業資源，東南側則接臨新竹科技園區，許多國際級科技大廠均群聚於此處，另外包括了國立清華大學、國立交通大學之校區等高等學府，新竹市政府、市議會等各種機關，亦使本區成為新竹商業核心之各項有利因子。

(3)護城河親水公園周邊，具有親水景觀資源及公共設施資源

新竹市東門護城河親水公園周邊整合園道、廣場等休憩資源，且該公園經新竹市政府大力整修，具備良好之親水遊憩資源，搭配綠色景觀，塑造本區成為綠色景觀商圈，使本區環境品質相較其他商業地區為佳。另林森路底停車場BOT案亦已規劃完成，將能提供小汽車停車位634席，機車停車位1,417席。配合以上各項公共設施支持，將大幅增加本案更新地區作為未來新竹市前瞻性商業地帶之優勢。

2. 發展限制

(1) 需注意中華電信機房之地下管線

中華電信林森機房位於本案更新地區北側，因新竹市許多通訊線路皆於此匯集，地下管線錯綜複雜，未來事業計畫正式施工前仍須釐清更新地區內是否有相關管線埋設，並提出替代方案，避免造成當地居民、商家之不便，於施工設計上會提高許多難度。

(2) 土地管理機關不同，僵化更新規劃彈性

本案更新範圍內公有土地持分面積佔總面積之 23.26%，管理機關包含了中華民國國有財產局及新竹市政府。另外，已民營化之中華電信股份有限公司與國有財產局共有其座落之地號土地，未來就權利價值分配協調時勢必需要經過多次討論，這些協調過程將使更新所須時程較長，也對整體規劃與設計產生限制因素。

肆、計畫基本目標與策略

一、發展定位

新竹市東區林森路與武昌街交叉路口，於民國 78 年中興百貨開幕後，數十年均為新竹風城最受民眾喜愛之購物場所，由於地理位置鄰近新竹火車站，帶動周邊商業活動熱絡發展，「中興商圈」成為了當時新竹市最重要的商業活動中心，房地產也跟著水漲船高，多次蟬聯新竹市地王寶座。惟新竹市區隨著經濟發展，商業活動範圍也逐漸擴大，中興百貨與其周邊因開發時間較早，建物機能及使用強度均無法與外圍新興商業地區相比，導致商業活動也逐漸外移，火車站周邊也因缺乏發展核心而每況愈下。

新竹市現況全市人口民國 101 年底總計約 42 萬人，屬於北部區域計畫之次區域中心，並連結國際級科技重鎮新竹科學園區，商業發展潛力其實具有國內外潛在優勢，且所有觀光客及商務人士往來均會經過新竹火車站，亦可視為新竹市之門戶中心，配合都市更新策略，結合東門護城河水

岸意象，便可帶動車站周邊之再發展，故本案定位為新竹市水岸商務入口，並作為新竹火車站周邊更新地區戰略核心。

(一)綠色水岸商務入口

近年來新竹市政府大力推廣觀光產業，投入許多資源，如上海世界博覽會之臺灣館已由新竹市政府標下並改裝為風城願景館，大量觀光客慕名而來，再加上新竹科學園區經常有商務人士往來，新竹市於觀光住宿產業有極大的發展潛力，但根據交通部觀光局之「星級旅館評鑑計畫」，截至民國 101 年第七次評鑑結果，新竹市僅有三家三星級旅館，以及一家五星級飯店，新竹市旅館市場仍有很大的發展空間。

本案西側東門護城河為新竹市最重要之藍色水岸軸線，近年來新竹市政府投入大量資源進行水岸公園之規劃與整修，相關配套公共設施已陸續完成，配合本案更新地區極佳的地理和交通區位，可作為新竹市之休憩商業商圈，周邊完整豐富之生活機能，配合旅館飯店等服務，亦將是觀光客和商務人士停留住宿的最佳選擇

(二)新竹火車站周邊更新地區戰略核心

本案西側與北側為文中七用地，已劃定為中正台夜市及國際商場周邊更新地區範圍，現況產權複雜且意見紛歧，尚無法達成更新共識，而新竹市政府 2012 旗艦計畫中之新竹市火車站後站更新計畫亦面臨類似問題。若藉由本案成功之商業區更新經驗，拋磚引玉作為其他更新地區之借鏡，應能提升其他居民對於都市更新之認同感，減少整合過程之阻力，促進更新地區之發展。

二、都市更新目標

(一)延續周邊商業活動，形成完整商業街廓

本更新地區擁有極高商業開發潛力，期望透過更新規劃，促進經濟活動強度，並連結本案與周邊之商業活動，形成一完整之商業街廓，進一步活絡市中心各項活動系統。

(二)結合周邊公共設施資源，形塑綠色商務中心

本案周邊擁有充足之公共設施和景觀休憩資源，且新竹市政府機關亦集中於本案鄰近區域，提供商業發展極佳之區位條件，結合護城河親水景觀資源，應能進一步塑造成綠色商務中心，提供新竹市民舒適方便之商業場域，亦能配合新竹科技園區作為新一代企業總部。

(三)以基地整體更新方式作為新竹市再開發之典範

因本案基地權屬單純，且屬於同一街廓第二種商業區範圍之中，更新地區所有權人已達成更新之共識，並以單一更新單元完成本案後續更新事業計畫，透過更新後之整體開發模式，能夠達到土地最有效之利用，並提供合適的公共設施，將是能代表新竹市最佳之更新典範，亦足以成為全臺灣更新案件可供參考的對象。

三、都市更新策略

(一)劃定更新地區

為凝聚更新意識，並作為周邊更新地區之模範，將本案範圍劃定為更新地區，能有效推動更新政策執行，且透過更新地區計畫，明確訂定未來發展方向及策略，有助於增進新竹市都市計畫體系之一致性、完整性。

(二)結合整體開發策略

本案更新範圍約 0.67 公頃，土地使用分區同屬於新竹市第二種商業區，產權單純，適合以整體開發之概念進行都市更新重建，不僅可統一更新地區內土地之使用類型，同時能夠增加公共設施之配置效率，使本案未來可以提供連貫之大範圍開放空間，數量充足之停車設備，以及建立安全之防救災體系。

(三)指定為策略性再開發地區

因本案區位及各項條件都相當優越，本案定位為新竹市車站周邊地區更新戰略核心，以綠色水岸商務中心吸引新竹當地商業購物需求，同時帶進觀光客、商務人士，將能進一步拉抬市中心之整體商業發展，配合策略性再開發地區之指定，有效提高土地使用效率時，將展現更高的影響效應。

(四)以權利變換方式進行都市更新

透過權利變換方式進行都市更新，除可獲得較高之建築容積獎勵外，亦可享受稅賦減免之優惠。對於實施者與地主而言，均是最佳之更新實施方式，未來更新完成後，也能供新竹市其他更新案參考。

伍、實質再發展

配合本案更新地區定位，本案以朝向休憩資源及商務功能結合之複合式商圈發展，以下就土地使用、公共設施、交通、都市防災及都市設計等面向說明實質再發展方向。

一、土地使用計畫

因本區土地原本就以商業使用為主，未來仍依民國 98 年核定公布之「新竹（含香山）都市計畫（市中心地區）細部計畫」所劃定之第二種商業區使用，但須改變現況商業活動不連貫及低強度使用之情況，故地面層與低樓層應以具規模經濟之業種為優先，如百貨公司、商場等。中高樓層則可考慮作為辦公室使用，另考量每年絡繹不絕的商務人士和觀光客，也可作為旅館飯店或者住宅，將有助於當地觀光產業之發展。

二、開放空間、公共設施、環境改善計畫

(一)開放空間規劃

開放空間之設計重點在於不同空間之各種意象組合，以表現出空間紋理，使各種土地使用之間有適當之區隔，並形成動線向外連結，相關配置如圖 11 所示，以下就本案更新地區範圍之開放空間規劃進行說明。

1. 帶狀開放空間

復興路與林森路皆屬於本更新地區內重要之交通道路，車流眾多，亦有許多行人沿街經過本區域，為保障人行道之用路人，未來林森路及復興路側應留設 4 米以上連續之帶狀開放空間作為人行步道使用，並設置適當無障礙設施。

2. 開放廣場

透過開放廣場可以降低土地在高強度使用下所造成的壓迫感，並能夠延伸放大視野所及範圍，林森路與復興路交叉口為本案周邊最重要之節點，應於林森路和復興路側適當地點設置開放廣場，不僅可聚集人潮，更可作為緊急避難之空間使用

3. 建築量體（地標）

建築量體應退縮於帶狀開放空間和廣場之後，與周圍建物環繞整個開放廣場，形成袋狀空間，同時建築量體應與開放廣場同時設計，表現相同的主題效果。

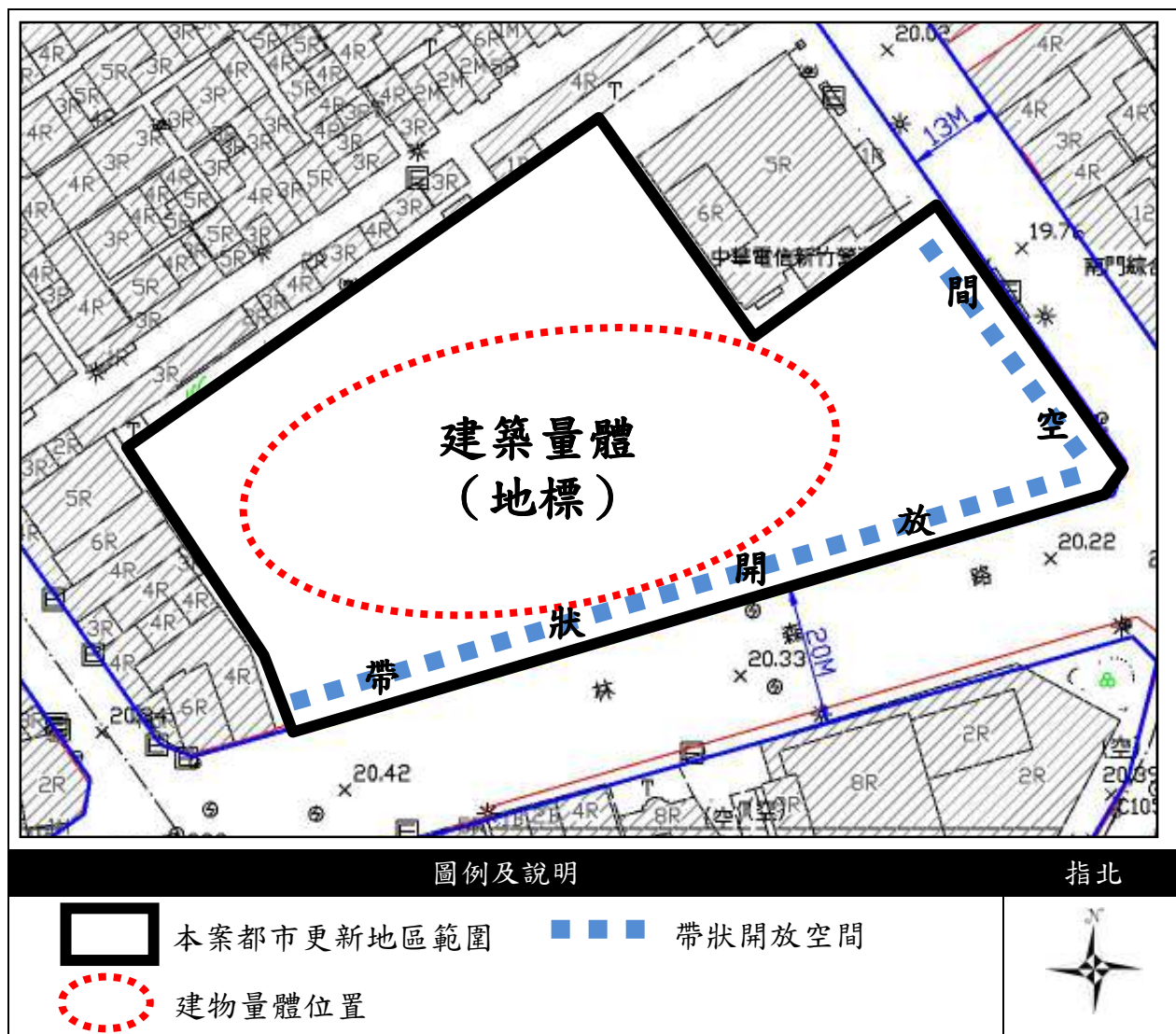


圖 11.開放空間規劃圖(S=1:1000)

(二)公共設施計畫

配合帶狀開放空間之留設，沿林森路及復興路側均可提供舒適之步行環境，並於交叉口及帶狀空間兩側設置無障礙坡道，減少行動不便者在穿越本區之障礙。

為營造友善婦幼環境，本案更新地區範圍內之開發案均應設置適當數量之無障礙廁所、婦幼廁所及哺乳室等設施，同時可供應周邊火車站、護城河親水公園之旅客、遊客使用。

三、整體交通系統計畫

本案鄰近新竹火車站及公車客運總站，各項運輸工具轉乘點及人行路線詳圖 7 所示，同時本案沿路周邊將建立完整人行動線，可連結護城河親水公園等休閒景點。

四、都市防災計畫

(一)防災安全區

本更新單元東側與南側均臨計畫道路，東側 50 公尺處有新竹護城河親水公園可規劃為防災安全區。

(二)救災及疏散動線

1. 雲梯車消防車救災活動空間規劃

更新範圍南側林森路路寬 12M 以上，作為救援運輸道路提供消防車、雲梯車與救護車等多項救災設備進出之道路，應依照建築技術規則與相關規定，在相關救災設備之有效半徑 11 米均能連結至建築物，以利災害發生時，能在第一時間快速控制災情與保護建築物內所有人之生命財產安全。

2. 緊急疏散道路

緊急疏散道路以寬度 20m 以上之主要聯外道路，為第一層級之道路系統，必須優先保持通暢之路徑，目前更新單元主要緊急疏散道路規劃為林森路。

3. 救援輸送道路

係以道路寬度 12m 以上之道路為主，此層級道路主要作為消防及便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，目前更新單元南側林森路與東側復興路均可作為救援輸送道路。

4. 私設通路

除連棟建築物出入口外，亦能通達建築物之避難層及更新單元各主次要出入口，以利災害時逃生。

(三)避難場所

避難場所依災害程度與安置時間長短可區分為緊急避難場所、臨時收容所與中、長期收容場所，如下列說明，各避難中心及收容所如圖 12 所示。

1. 緊急避難場所

此層級是以收容緊急避難人員為主，以待援方式經引導進入層級較高的收容場所，主要對象為鄰里公園、廣場、綠地，可規劃作為臨時之避難場所，本案東側新竹護城河親水公園擁有較大之開放空間，可暫時收容由商場與辦公室疏散之民眾，待災害狀況穩定時，再進一步移動至適當之臨時安置中心。

2. 臨時收容所

此層級之據點目的是為提供大面積的開放空間提供人員作為安全場所，待災害穩定至某一程度後再進行必要的避難生活，本更新單元除東側新竹護城河親水公園能同時提供臨時收容之作用，另包括新竹火車站前廣場、南門公園（建功公園）也可暫時作為疏散民眾之臨時收容中心。

3. 中、長期收容場所

中、長期收容場所主要提供作為災後都市復建完成前避難生活所需設施，並且是當地避難人員獲得資訊的場所，本更新單元鄰近之南門醫院與國際市場之民眾活動中心可以作為中、長期之收容場所。

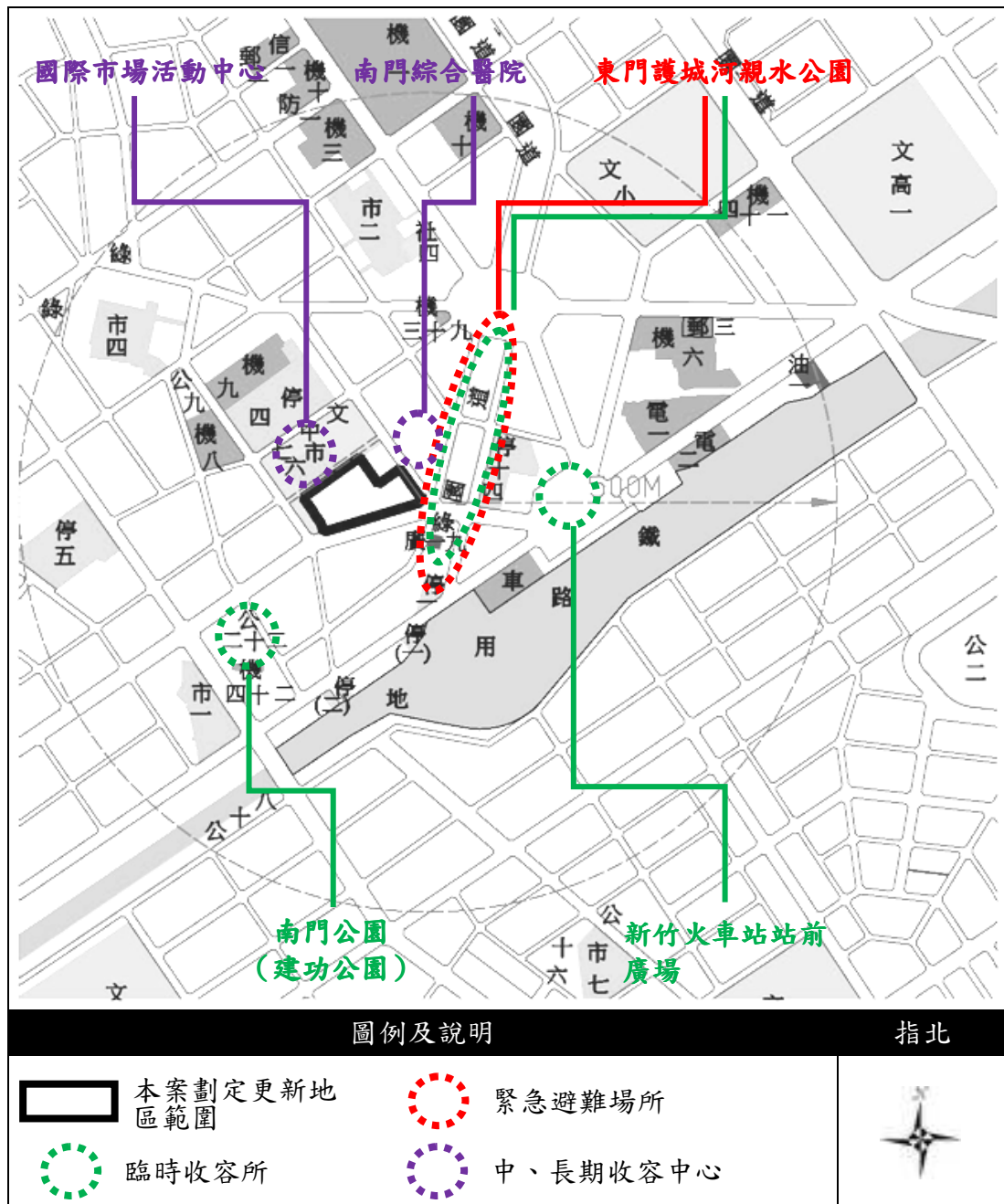


圖 12. 各防災避難中心示意圖

五、都市設計基準

透過都市設計之相關規定管制建築量體、設計和規劃等不同面向，以期能夠透過這項管制規定達到整體都市之和諧發展。本案更新地區除依循「新竹（含香山）都市計畫（市中心地區）細部計畫」都市設計相關規定及都市計畫法臺灣省施行細則之土地使用管制內容外，並考量都市更新後之開發定位及願景訂定本更新地區之都市設計基準。

(一)公共空間設置規定

所謂開放空間，係指建築基地內依規定留設一定規模且連通道路通行或休憩之空間。開放空間設置相關規定如下。

1. 開放空間設置原則

(1)基地內留設之開放空間應以公共利益角度為出發點，著重其開放性及可及性，並宜鄰接道路集中留設，且其配置宜與公園、綠地等開放空間相互串聯，以提昇開放空間之使用效益。

(2)指定留設之開放空間，僅得供作人行使用，不得為汽車、機車行駛。

2. 本計畫區內有關開放空間及退縮建築空間管制應依下列規定辦理。

(1)基地依規定退縮之空間，其地坪高度應與兩側基地及人行道齊平並連通，且與相鄰道路邊界處有 10-15 公分高差，並向道路境界線作成 1/40 之洩水坡度。連續性之鋪面，應配合所臨接道路之人行道設計之鋪面形式、色彩、材質及紋理，齊平設置，並作防滑處理，創造整體鋪面之延續性。

(2)基地內留設之開放空間，僅得供作人行使用，不得為汽車、機車行駛。

(3)鋪面、照明設施、街道傢俱及植栽等，應依下列規定辦理。

A. 建築基地個別開發時，其沿街面退縮供公共人行步道，應配合所臨接道路之人行道設計之鋪面形式、色彩、材質及紋理。

B. 建築退縮供公共人行步道應設置中、低光源之照明設施。

C. 本計畫區留設之人行步道、廣場式開放空間或其他公共開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，應為無障礙設計。

- D. 建築退縮範圍內供公共人行步道範圍內，除供設置行道樹、植栽、照明設施及街道傢俱外，不得設置有礙通行設施物及圍牆。

(二)沿街面設置無遮簷帶狀人行道

為提供完整人行空間系統之善意都市環境，並塑造整體都市景觀，本案更新地區範圍沿街面需留設4公尺以上無遮簷帶狀人行步道空間，並沿道路境界線留設連續性之人行步道空間。

(三)植栽設計

本計畫區內植栽應按下列規定辦理。

1. 本計畫區內建築物之法定空地及依規留設之公共開放空間應儘量予以綠化，其綠覆率應達50%以上。
2. 基地內如有設置植栽槽及其他植床者，其高度應為45公分以下為原則。植床應做防止土壤沖刷流失之緣部處理，其高度不得高於15公分。
3. 植物生長之最小土層厚度規定如下：喬木150公分以上、灌木60公分以上、地被植物30公分以上。
4. 指定留設無遮簷帶狀式公共開放空間應於沿道路境界線起算1.5公尺以內栽植喬木，喬木每株間距不得大於8公尺為原則。基地內留設廣場式開放空間應栽植樹冠寬闊具有良好遮蔭效果之喬木。
5. 植栽以複層設計為原則，並利用植物花期不同，搭配種植營造四季色彩變化景緻。

(四)建築物規劃

1. 鄰接人行步道或開放空間之低樓層，可依需要設計多樣顏色，活潑都市景觀。
2. 建築物屋頂所附設之電視天線、水塔、空調、機械等設施物，應配合建築物作整體設計。

3. 中央空調及其他設備之廢氣排出口、通風口構造物造型應予以美化，並不得面對公園、公共開放空間及建築物主要出入口設置。

(五)停車空間及裝卸場

1. 停車場及離街裝卸貨停車場地之出入口或通道以不臨歷史街道二側設置為原則。
2. 本計畫區基地開發應設置裝卸場者，其位置不應妨礙原有商業活動，對道路交通亦不能產生衝擊。
3. 離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔽處理。
4. 離街裝卸場應設置足夠的安全隔離設施，並不得設置於退縮建築空間或留設之公共開放空間內。
5. 停車場應配合景觀整體規劃，並植栽予以美化及遮蔽，以達遮蔭之效果為原則。停車場鋪面材料應考量採用透水率佳之材料，並做好洩水坡度，以提供雨天良好之停車及行走之方便。
6. 地下室停車空間之汽車坡道出入口並應留設深度4公尺以上之緩衝車道。但坡道出入口鄰接騎樓(人行道)者，應留設之緩衝車道自該騎樓(人行道)內側境界線起退讓2公尺以上之緩衝車道。

(六)夜間照明

開放空間及廣場應設計充足夜間照明設備，以路燈為主，配合更新地區開發進行統一設計，採融入當地環境之方式設置。

本更新地區都市設計相關規定採原則性規定，如更新地區範圍內送件之都市更新事業計畫之建築計畫內容提出說明並經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，得不受上述限制。

陸、更新單元劃定及劃定基準

一、更新單元劃定基準

更新單元劃定應依循都市更新條例施行細則第五條規定，考量原有社會、經濟關係及人文特色之維繫、整體再發展目標之促進、更新處理方式之一致性、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素，進行更新單元之劃定。本案更新單元劃定基準依新竹市都市更新單元劃定基準規定辦理。

- (一)為完整之計畫街廓者。
- (二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者。
- (三)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道二條以上，其中至少應包含一條計畫道路，且面積達一千平方公尺者。
- (四)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道且面積達一千平方公尺，其街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，並為一次完成更新者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議委員會審議通過者。

二、建議優先劃定單元

參酌更新單元劃定基準，考量本案更新地區產權單純且土地使用類型接近，所有權人已凝聚更新再發展之意識，就規劃層面而言，本更新地區未來開發以地區商務中心為定位，為創造規模經濟之優勢，以整體開發方式進行未來之都市更新規劃將能提高本案之發展條件，故建議擬定劃設本更新地區全部範圍為單一更新單元（單元一），如下表 8 及圖 13 所示。

表 8 建議優先劃定更新單元綜理表

單元代號	土地面積 (m ²)	使用分區	劃定準則	現況使用
單元一	6,784.00	第二種商業區	新竹市都市更新單元劃定基準第四條第二點	東側為舊中興百貨，西側為中華電信新竹林森服務中心

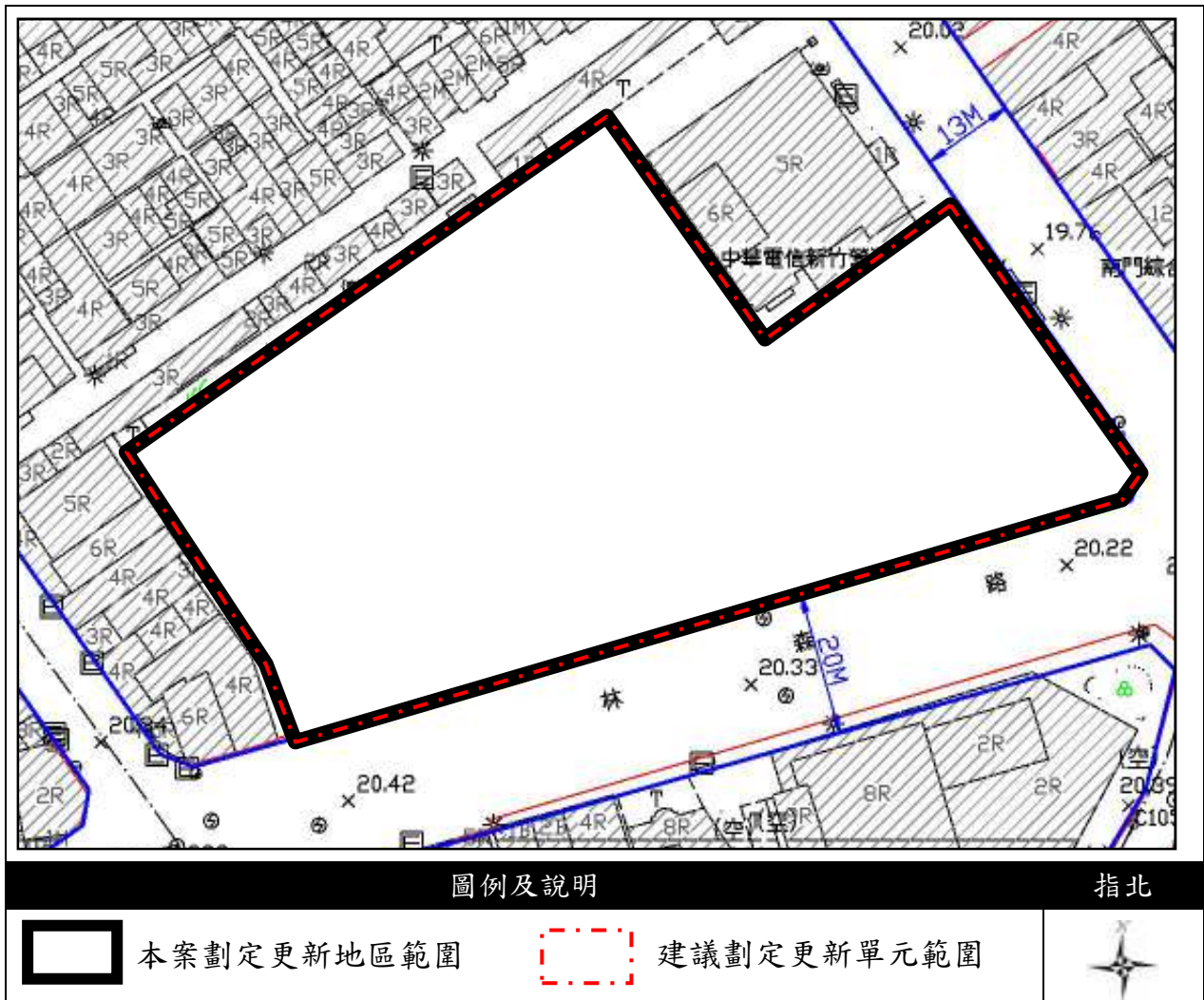


圖 13.建議劃定更新單元範圍圖（單元一）

三、更新實施方式

因本更新地區範圍內之土地及建物所有權人已有原地重建之共識，且此方式方能達到整體開發及規劃設計之一致性，故採用全區重建方式進行都市更新事業，財務規劃以權利變換方式為優先，協議合建次之。

擬定新竹市 B15 街廓更新地區都市更新計畫書

業 務 單 位 主 管	業 務 承 辦 人 員

新 竹 市 政 府
中 華 民 國 一 〇 二 年 六 月