

擬定新竹市東區  
光復段 243-5 地號等 33 筆土地  
都市更新計畫書

新竹市政府

中華民國 103 年 1 月

# 目 錄

<b>壹、辦理緣起與目的</b> .....	<b>1</b>
一、辦理緣起 .....	1
二、辦理目的 .....	2
<b>貳、都市更新地區範圍</b> .....	<b>3</b>
<b>參、發展現況</b> .....	<b>6</b>
一、都市計畫情形 .....	6
二、土地及建築物使用現況 .....	8
三、公共設施 .....	13
四、交通系統 .....	15
五、土地權屬概況及建築物權屬 .....	18
六、居民意願 .....	20
七、都市發展課題 .....	23
<b>肆、計畫基本目標與策略</b> .....	<b>25</b>
一、基本目標及策略 .....	25
二、都市機能與空間結構分析 .....	26
三、發展定位 .....	27
<b>伍、實質再發展</b> .....	<b>28</b>
一、整體再發展構想 .....	28
二、土地使用計畫 .....	30
三、開放空間、公共設施、環境改善計畫 .....	30
四、交通系統計畫 .....	31
五、都市防災計畫 .....	31
<b>陸、劃定之更新單元或其劃定基準</b> .....	<b>34</b>
一、都市更新單元劃定基準 .....	34
二、劃定之更新單元 .....	35
三、更新單元實施方式 .....	36
<b>柒、其他</b> .....	<b>38</b>
<b>附錄一 金城一路 125 巷建築線指示圖</b>	
<b>附錄二 地籍圖與土地及建築物登記謄本</b>	
<b>附錄三 劃定更新地區(單元)所有權人參與意願調查表</b>	

附圖 劃定新竹市東區光復段 243-5 地號等 33 筆土地為更新地區計畫圖

## 表 目 錄

表 1 劃定更新地區內容表 .....	3
表 2 更新地區現行都市計畫面積表 .....	6
表 3 本案土地清冊 .....	18
表 4 本案合法建築物清冊 .....	19
表 5 更新單元範圍內之私有所有權人參與意願統計表 .....	20
表 6 都市防災空間系統表 .....	32
表 7 劃定更新單元表 .....	35

## 圖 目 錄

圖 1 現行都市計畫土地使用分區示意圖 .....	4
圖 2 更新地區範圍示意圖 .....	5
圖 3 更新地區地籍套繪都市計畫圖 .....	7
圖 4 土地使用現況圖 .....	9
圖 5 基地及其周邊現況照片 .....	10
圖 6 建物樓層分布圖 .....	11
圖 7 建物結構分布圖 .....	12
圖 8 基地周邊公共設施分布圖 .....	14
圖 9 基地周邊道路圖 .....	16
圖 10 周邊大眾運輸系統圖 .....	17
圖 11 土地權屬分布圖 .....	21
圖 12 合法建築物權屬分布圖 .....	22
圖 13 都市空間機能示意圖 .....	26
圖 14 開放空間構想示意圖 .....	29
圖 15 都市防災構想示意圖 .....	33
圖 16 劃定都市更新單元圖 .....	37

## 摘要

案名：擬定新竹市東區光復段 243-5 地號等 33 筆土地都市  
更新計畫案

申請人：蔡 00

辦理單位：新竹市政府

## 劃定範圍與面積

一、劃定範圍：新竹市東區光復段 243-5、243-7、244-2、244-11、  
244-13、244-14、244-15、284、285、287、288、288-1、  
288-2、288-3、288-4、288-5、288-6、288-7、288-8、  
289、290、291-1、291-3、291-4、292、293、294、295、  
296、297-11、298、302、358-1 地號共 33 筆地號，458、  
960、961、3086 建號共 4 筆建物，範圍詳如計畫範圍圖。

二、劃定面積：3,602.00 平方公尺

法令依據：都市更新條例第 6 條、第 8 條

## 壹、辦理緣起與目的

### 一、辦理緣起

目前新竹市的空間發展型態，隨著新竹科學園區的設置，引發新竹市東向發展之趨勢，都市發展亦逐漸向香山地區、科學園區附近等市郊地區擴張，成為新竹市的新興發展地區，同時配合都市更新讓都市土地活化再利用，並有效帶動地方產業和經濟發展。

基地位於新竹市東區，北側有千甲車站供轉乘，東側靠近中山高速公路，南側金城一路可連接光復路，擁有良好的交通區位，且周邊為清華大學、交通大學與新竹科學園區等重要文教及產業園區，以光復路商圈、清大夜市等新竹市主要商業地帶，兼具文教、科技與生活等多面向發展特質。目前基地現況建物多為 30-40 年老舊空屋 1~2 層樓之建築，建物年代久遠窳陋且非防火構造，實有妨礙都市社會安全之虞，空間環境亟須改善與維護，本計畫透過由都市更新進行改善，有效利用土地資源並強化都市環境安全性，配合周邊區位優勢進行再開發，引導老舊空間之整體復甦。

據相關基地現況條件，本計畫符合都市更新條例第 6 條之優先劃定情形，故申請人得申請劃定為都市更新地區，特依都市更新條例第 8 條擬定都市更新計畫，俾利後續都市更新工作之推動。

## 二、辦理目的

依據上述辦理緣起，本計畫擁有良好之地理區位，且鄰近重要節點，故利用更新計畫的擬定，更能帶動整體都市發展，落實新竹市之發展願景「科技新竹、樂活城市」，創造出適合居住及永續發展的健康城市。綜上，本計畫希冀達成以下目標：

- (一) 改善地區生活環境與生態環境，作為都市再發展契機。
- (二) 透過都市更新之推動，將原低度利用之土地重新開發為優質住宅區，賦予新的生命與活力，改善市容觀瞻並健全都市發展。
- (三) 配合都市更新規劃之開放空間，提供基地與周邊地區休閒遊憩綠帶，改善居住環境品質，維持都市水岸景觀之美化。

## 貳、更新地區計畫範圍

### 一、劃定原則

依據「都市更新條例」第 6 條規定，本案都市計畫區內之土地，擬依下列原則檢討，以劃定都市更新地區範圍。

- (一) 建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- (二) 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- (三) 建築物未符合都市應有之機能。
- (四) 建築物未能與重大建設配合。
- (五) 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
- (六) 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

### 二、計畫範圍

本計畫擬劃定為都市更新地區範圍位屬「擬定新竹(含香山)都市計畫(東側地區)細部計畫」內，包括金城一路、金城一路 125 巷及河道所圍之範圍，總面積為 3,602 m<sup>2</sup>，土地使用分區皆為第一種住宅區，詳如表 1 及圖 1~2 所示。

表 1 劃定更新地區內容表

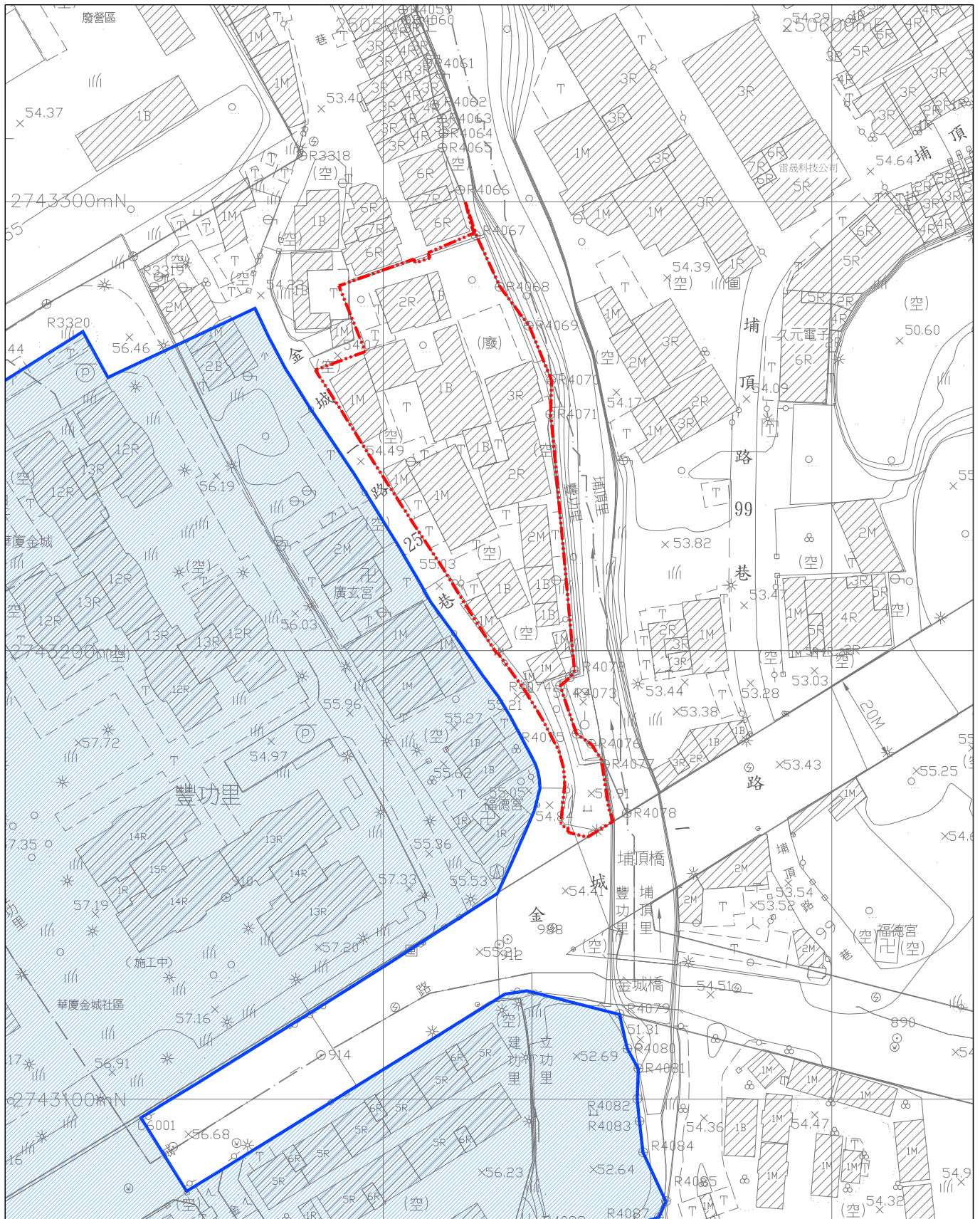
更新地區名稱	面積	土地使用分區	基地現況	劃定依據
新竹市東區光復段 243-5 地號等 33 筆土地	3,602 m <sup>2</sup>	第一種住宅區	多為 1-2 層樓加強磚造老舊住宅及荒廢使用之土地	都市更新條例第 6 條第 1、2、3 及 6 款

資料來源：本計畫整理。



圖 1 現行都市計畫土地使用分區示意圖



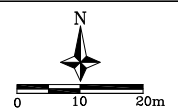


圖例：

  本案劃定更新地區

  現行更新地區

圖2 更新地區範圍示意圖



## 參、發展現況

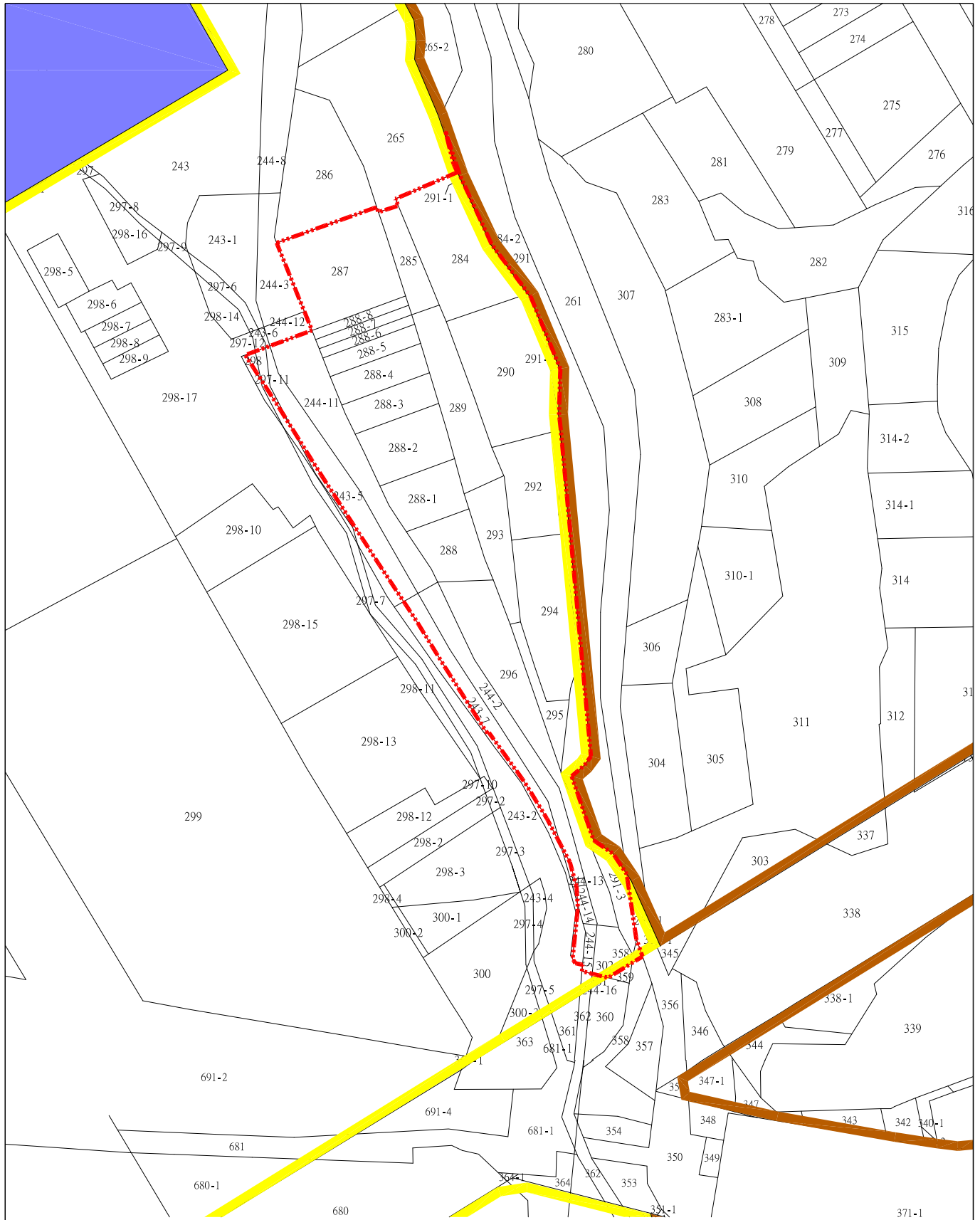
### 一、都市計畫情形

本基地位於「擬定新竹(含香山)都市計畫(東側地區)細部計畫」範圍內(依新竹市政府 98.11.11 府都規字第 09801189623 號函發布實施在案)，基地範圍內皆為第一種住宅區，依土地使用分區管制要點規定，第一種住宅區建蔽率為 60%、容積率為 180%。

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
第一種住宅區	3,602.00	100%
小計	3,602.00	100%

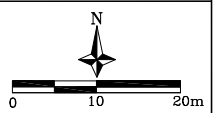
資料來源：本計畫整理。



圖例：

-  更新地區
-  第一種住宅區
-  乙種工業區
-  機關用地

圖3 更新地區地籍套繪都市計畫圖



## 二、土地及建築物使用現況

基地北側範圍以既有建築物為界，現況四周以圍籬對外界作區隔，東側面臨河道，南側臨接金城一路，西側為金城一路 125 巷之既成巷道，目前基地土地使用現況皆為住宅區，由於地上物因建物窳陋且非為防火構造，造成原住戶擔憂自身安全以致紛紛遷移，目前區內既有建物及鐵皮屋閒置荒廢，雜草叢生、整體環境髒亂且廢棄垃圾隨處可見，此低度利用情況影響都市發展機能及都市環境衛生，閒置空屋和空地易造成都市治安死角，影響都市環境品質，恐對未來周邊地區產生外部性。

建築現況為 1~2 樓之加強磚造或鐵皮構造老舊建物，部分有頂樓增建及一樓鐵皮搭建之情形，建築形式大部分以三合院平房為主，建築物窳陋且為非防火構造，鄰棟間隔不足，西側巷道寬度不足 8m，公共安全堪虞，易產生造成防救災困難。

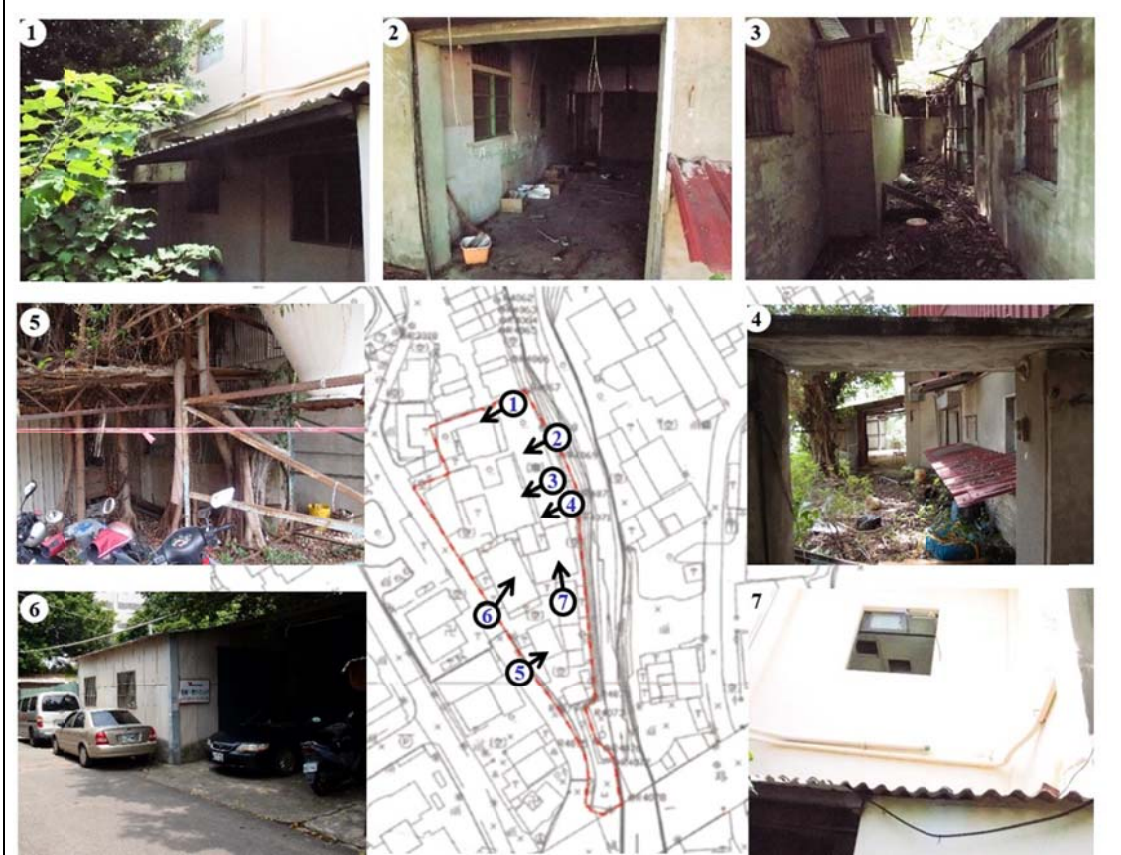
鄰近基地西側為金城一路及金城二路口更新地區，目前為新落成之華夏金城社區，為樓高 13 至 14 層鋼筋混凝土造之集合住宅。基地北側地區為樓高 6 層鋼筋混凝土造公寓住宅，屋況良好。







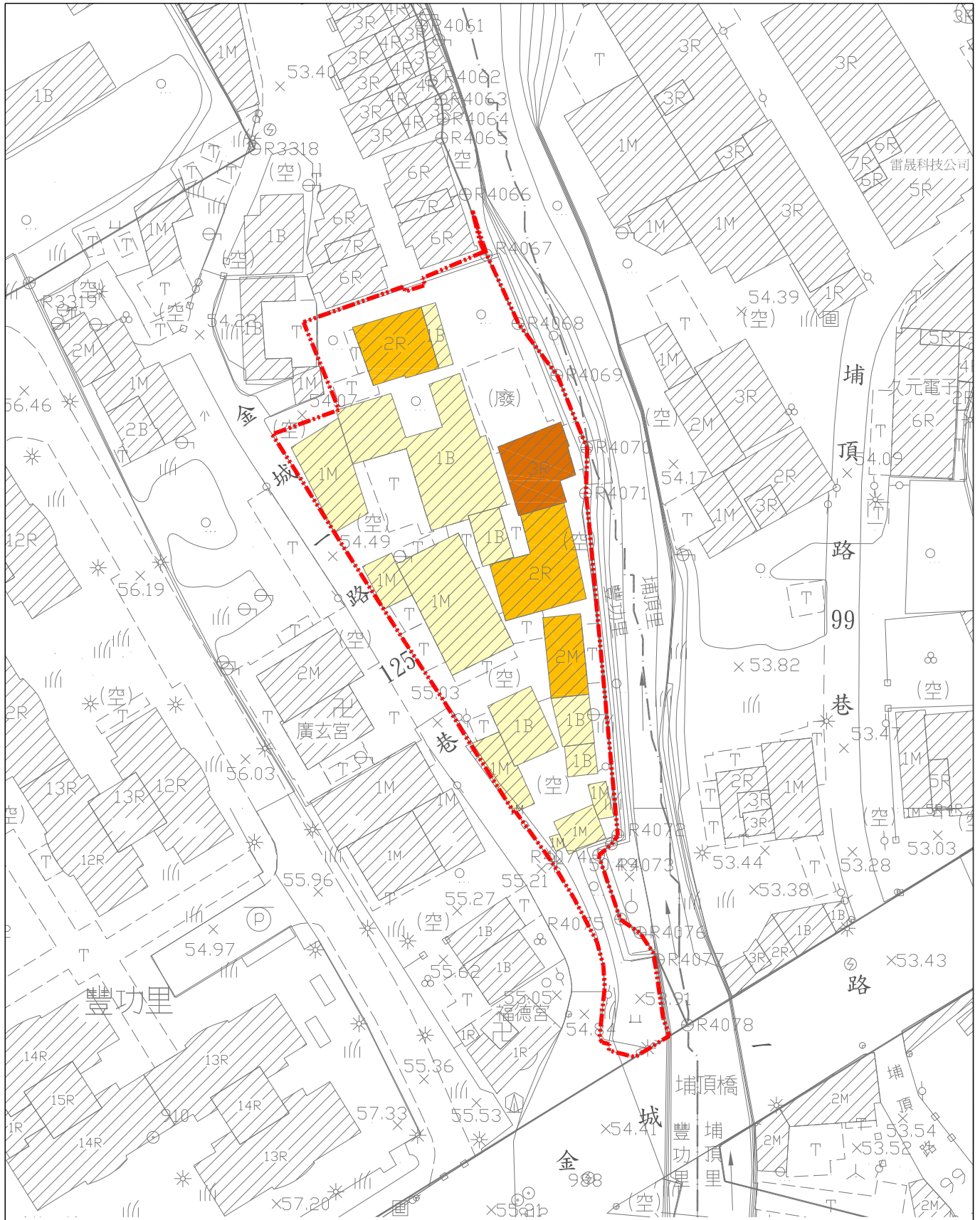
基地周邊現況



基地現況

圖 5 基地及其周邊現況照片

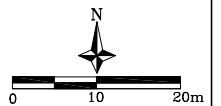


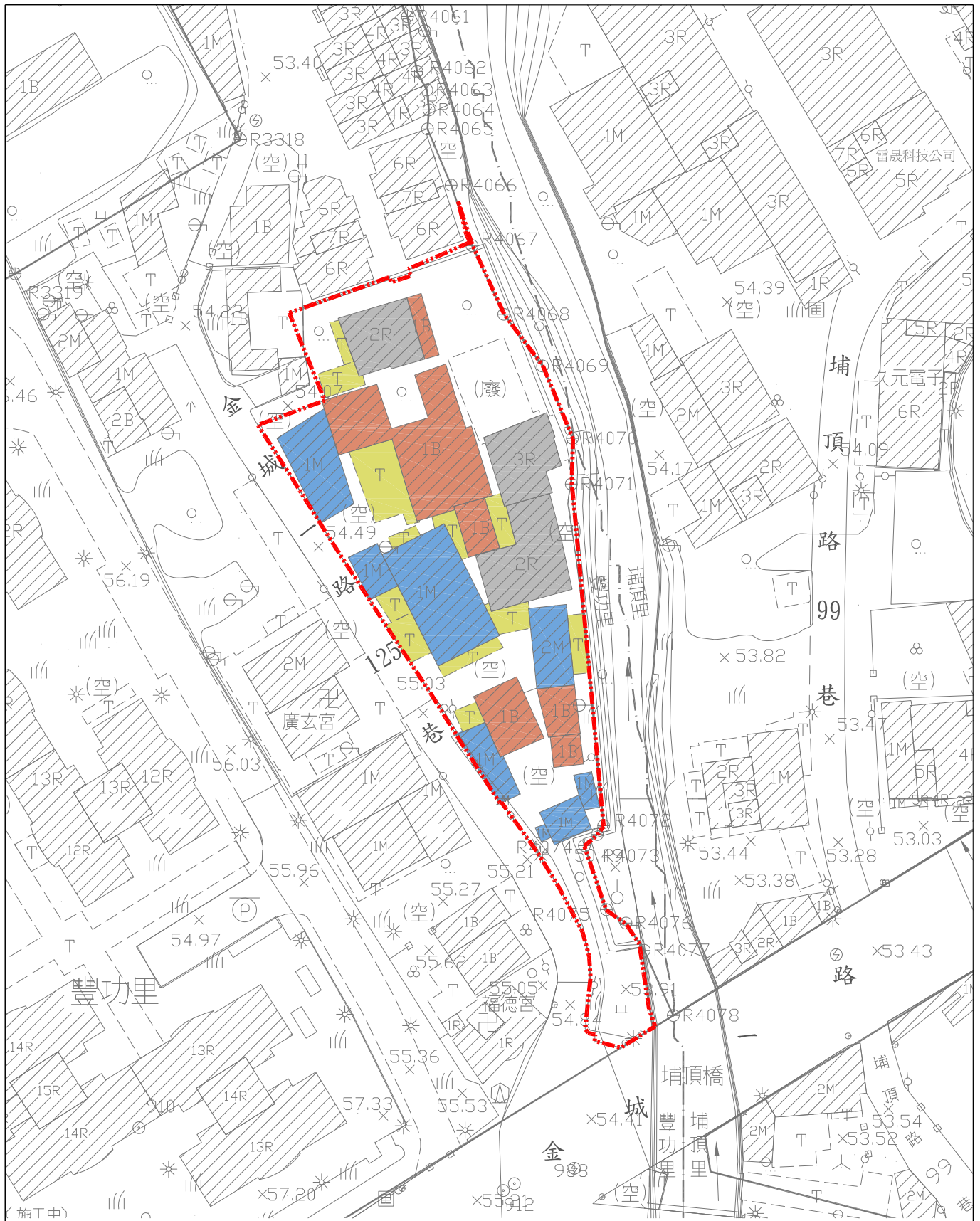


圖例：

- 更新地區
- 1層
- 2層
- 3層

圖6 建物樓層分布圖

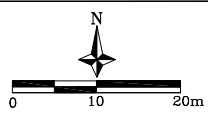




圖例：

- 更新地區
- B 磚造
- R 鋼筋混凝土
- M 鐵皮屋
- T T棚、鐵皮

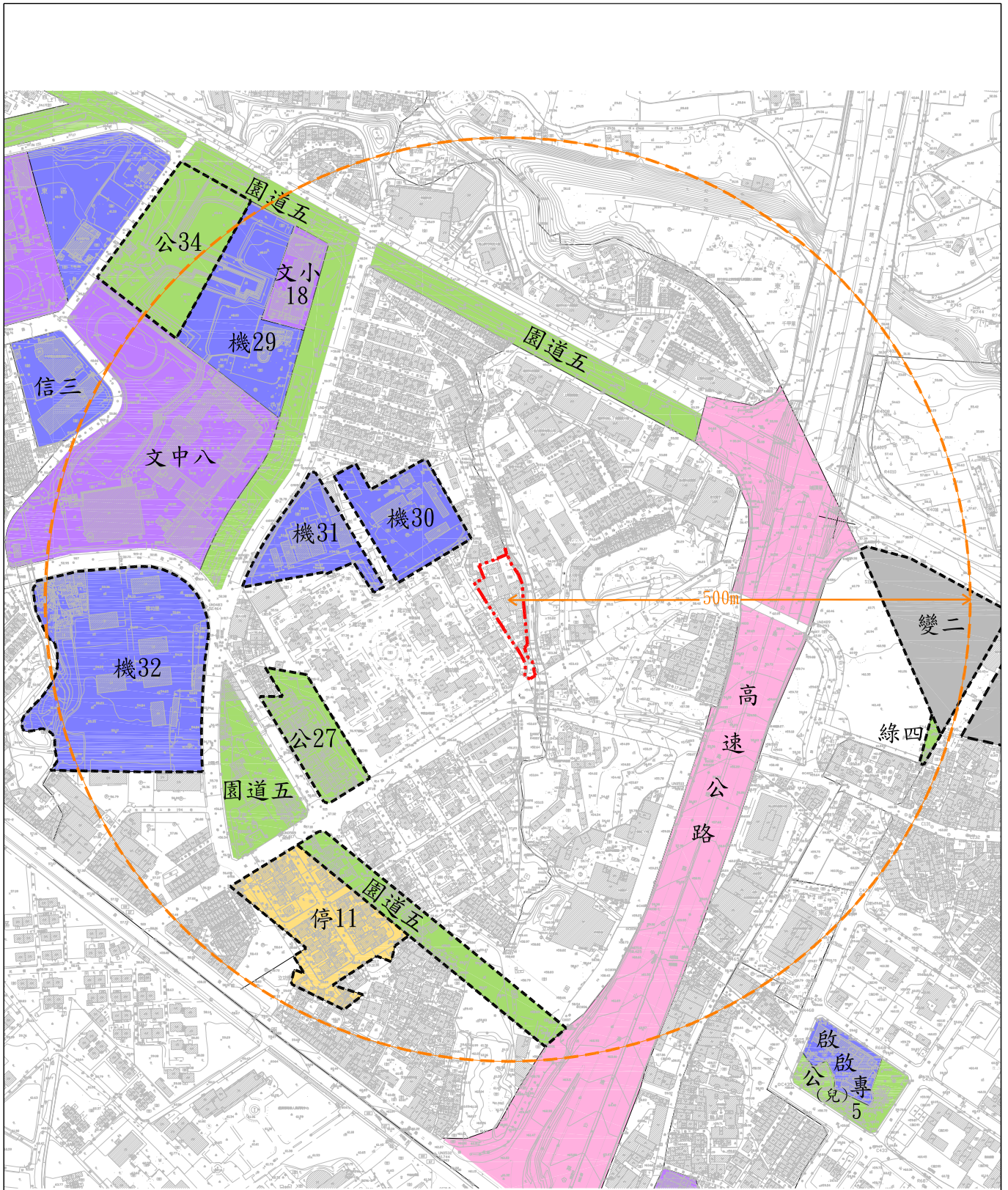
圖7 建物結構分布圖





### 三、公共設施

本更新地區周邊依「擬定新竹（含香山）都市計畫（東側地區）細部計畫書」及「變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)案」鄰近多項公共設施，除了道路用地外，包含 4 處機關用地、2 所學校與 2 處公園用地、2 處停車場用地、1 處交通用地、1 處變電所用地、1 處園道用地及 1 處綠地用地。學校已開闢及園道用地部分地區已開闢；其餘用地皆尚未開闢，因此區內生活品質有待提昇；機關用地部分，鄰近本計畫範圍內之公共設施除新竹榮民服務處(機 29)外，其餘公共設施皆未開闢，包含機 30、機 31、機 32 等三處。學校用地部分包含教育大學附設小學(文小 18)、建功高中(文中 8)皆已開闢。公園用地及綠地用地除了園道五已開闢外，其餘公園用地及綠地用地皆未開闢。停車場用地、交通用地、變電所用地皆未開闢，詳圖 8。



圖例：

 更新地區


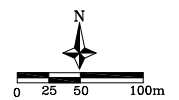
 未開闢公共設施

圖8 周邊公共設施分布圖



## 四、交通系統

交通運輸系統將就現行道路系統、大眾運輸系統、以及停車現況進行說明，茲分述如下。

### (一)道路系統

#### 1. 快速道路系統

國道 1 號起訖點為基隆至高雄，全段不含汐止-五股高架路段的 20.7 公里，總長約為 372.7 公里，本計畫區藉由埔頂路則可連接至新竹交流道系統。

#### 2. 聯外道路

##### (1)光復路二段（縣道 122）

光復路為新竹市重要道路之一，現屬於縣道 122 號的一部分，西北起公園路接東大路橋，路寬 30 公尺、雙向四車道中央實體分隔島，可聯絡新竹東區、科學園區、高速公路以及通往竹東、橫山、峨眉地區的道路，呈西北-東南向，長約 5.8 公里，本計畫區鄰近光復路二段，由於新竹科學園區尖峰時刻車流量極大，加上國道各運停靠等因素，光復路為新竹市最壅塞的道路之一，雖有公道五路及東西向快速公路南寮竹東線等平行道路紓解，但尖峰時段交通仍壅塞。

##### (2)公道五路

公道五路為新竹市東西向幹道，道路寬度 40 公尺，為雙向 4 快 4 慢車道中央實體分隔道路，連接新竹市東區與北區。由於通往台 1 線、台 68 線以及中山高速公路，也兼具市區道路與高速公路之聯絡功能。而連接科學園區及市區之特性，也成為紓解光復路最重要之平行替代道路，跨越台鐵縱貫線連結新竹市東區與北區。





(二)大眾運輸系統

本計畫周邊大眾運輸系統主要以市區公車為主，大多由新竹客運公司所經營。主要以 2 路及 52 路公車行經過基地附近，提供居民運輸服務。而公車靠站地點主要沿光復路上，以學府路口、工研院光復路區、馬偕醫院、海軍新村、光復國中、清華大學、金城新村等停靠。

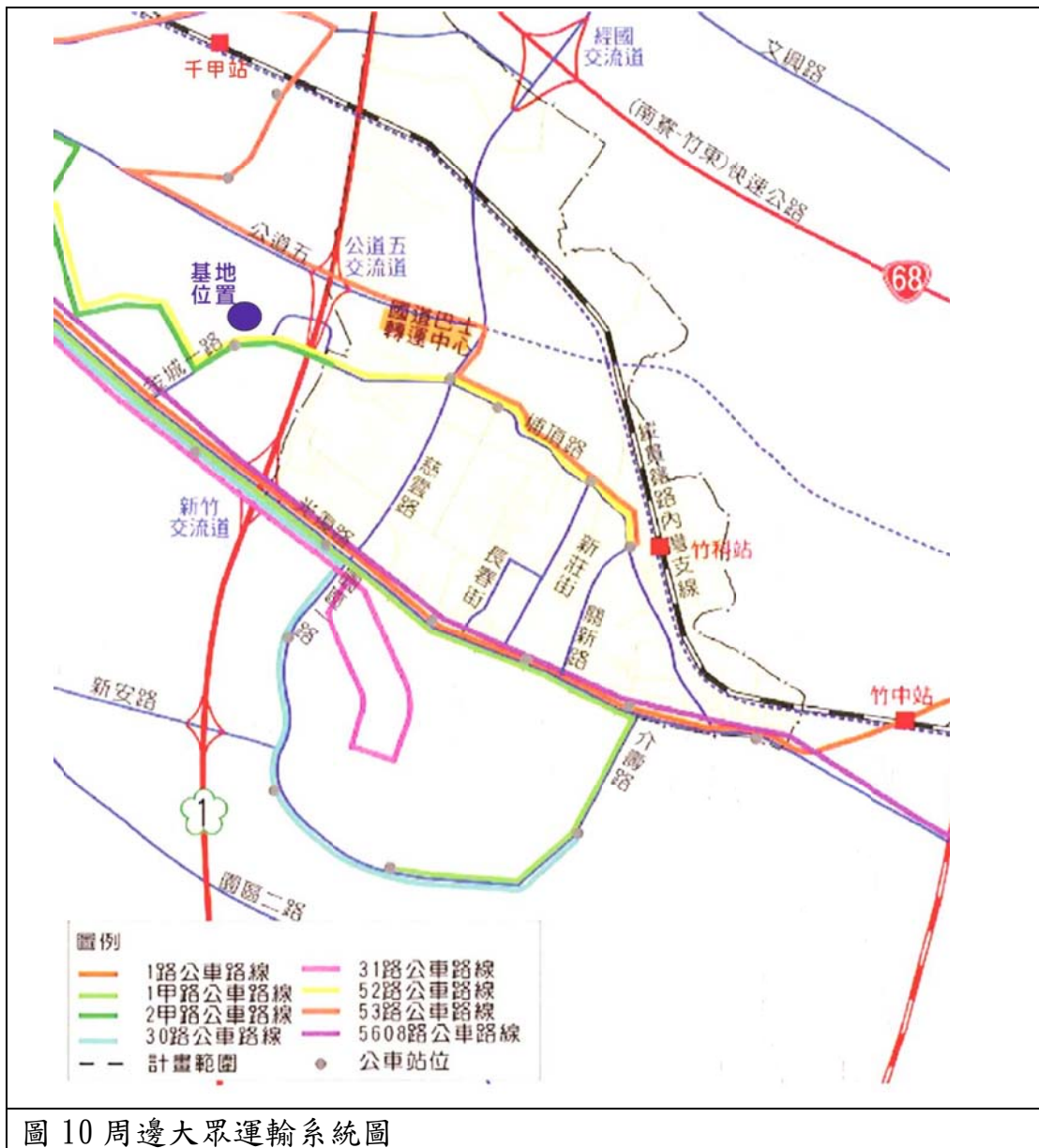


圖 10 周邊大眾運輸系統圖

資料來源：變更高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)(第一次通盤檢討)主要計畫。

## 五、土地權屬概況及建築物權屬

### (一)土地權屬

本基地座落於新竹市光復段地號等 33 筆土地，土地面積合計為 3,602 平方公尺，基地西側緊鄰金城一路 125 巷，北側臨民宅、南側為金城一路，東側臨河道，33 筆地號土地權屬皆為私有，其中 244-13 地號為臺灣新竹農田水利會所有。

表 3 本案土地清冊

編號	鄉鎮市區	段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	土地權屬	使用分區
1	新竹市	光復段	243-5	181.0000	黃○○	住1
2		光復段	243-7	162.0000	黃○○、葉○○	住1
3		光復段	244-2	148.0000	黃○○	住1
4		光復段	244-11	230.0000	黃○○	住1
5		光復段	244-13	3.0000	臺灣新竹農田水利會	住1
6		光復段	244-14	15.0000	葉○○	住1
7		光復段	244-15	15.0000	葉○○	住1
8		光復段	284	278.0000	黃○○	住1
9		光復段	285	75.0000	黃○○	住1
10		光復段	287	267.0000	黃○○	住1
11		光復段	288	109.0000	黃○○	住1
12		光復段	288-1	109.0000	黃○○	住1
13		光復段	288-2	136.2500	黃○○	住1
14		光復段	288-3	81.7500	黃○○	住1
15		光復段	288-4	81.7500	黃○○	住1
16		光復段	288-5	54.5000	黃○○	住1
17		光復段	288-6	27.2500	黃○○	住1
18		光復段	288-7	27.2500	黃○○	住1
19		光復段	288-8	27.2500	黃○○	住1
20		光復段	289	184.0000	黃○○	住1
21		光復段	290	310.0000	鄧○○	住1
22		光復段	291-1	3.0000	黃○○	住1
23		光復段	291-3	160.0000	黃○○	住1

編號	鄉鎮市區	段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	土地權屬	使用分區
24		光復段	291-4	17.0000	黃 OO	住 1
25		光復段	292	154.0000	鄧 OO	住 1
26		光復段	293	110.0000	蔡 OO	住 1
27		光復段	294	216.0000	簡 OO、鄧 OO	住 1
28		光復段	295	56.0000	郭 OO	住 1
29		光復段	296	276.0000	葉 OO	住 1
30		光復段	297-11	28.0000	黃 OO	住 1
31		光復段	298	13.0000	黃 OO	住 1
32		光復段	302	44.0000	馬 OO、黃 OO	住 1
33		光復段	358-1	3.0000	黃 OO	住 1
<b>總面積</b>				<b>3,602</b>		

資料來源：本計畫整理。

## (二)合法建築物權屬

基地內有 4 筆合法建築物，建物構造皆為加強磚造，坐落之地號分別為 284、287、290、294 地號，如圖 10 所示，除了坐落於 287 地號之建物為二層樓，其餘三棟建築物產權登記皆為一層樓，建築物登記建築完成之日期為民國 61 年至民國 69 年，換言之，其屋齡已逾 33~41 年，產權皆為私有。

合法建築物與現況建築物位置難以判別，現況建築物與建築謄本登記建築物面積大小相差甚遠，臨時鐵皮、棚搭屋及其他增建等土地改良物擴建之情形嚴重。

表 4 本案合法建築物清冊

序號	建號	建物門牌	建物座落地號	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物(m <sup>2</sup> )	所有權人(管理者)	備註
1	458	金城一路 125 巷 10 號	294	57.97	0	簡 OO	1 層
2	960	金城一路 125 巷 12 號	290	62.56	0	鄧 OO	1 層
3	961	金城一路 125 巷 14 號	284	62.56	0	黃 OO	1 層
4	3086	金城一路 125 巷 20 號	287	160.50	15.21	黃 OO	2 層
<b>總建物面積</b>				<b>343.59</b>	<b>15.21</b>		

資料來源：本計畫整理。

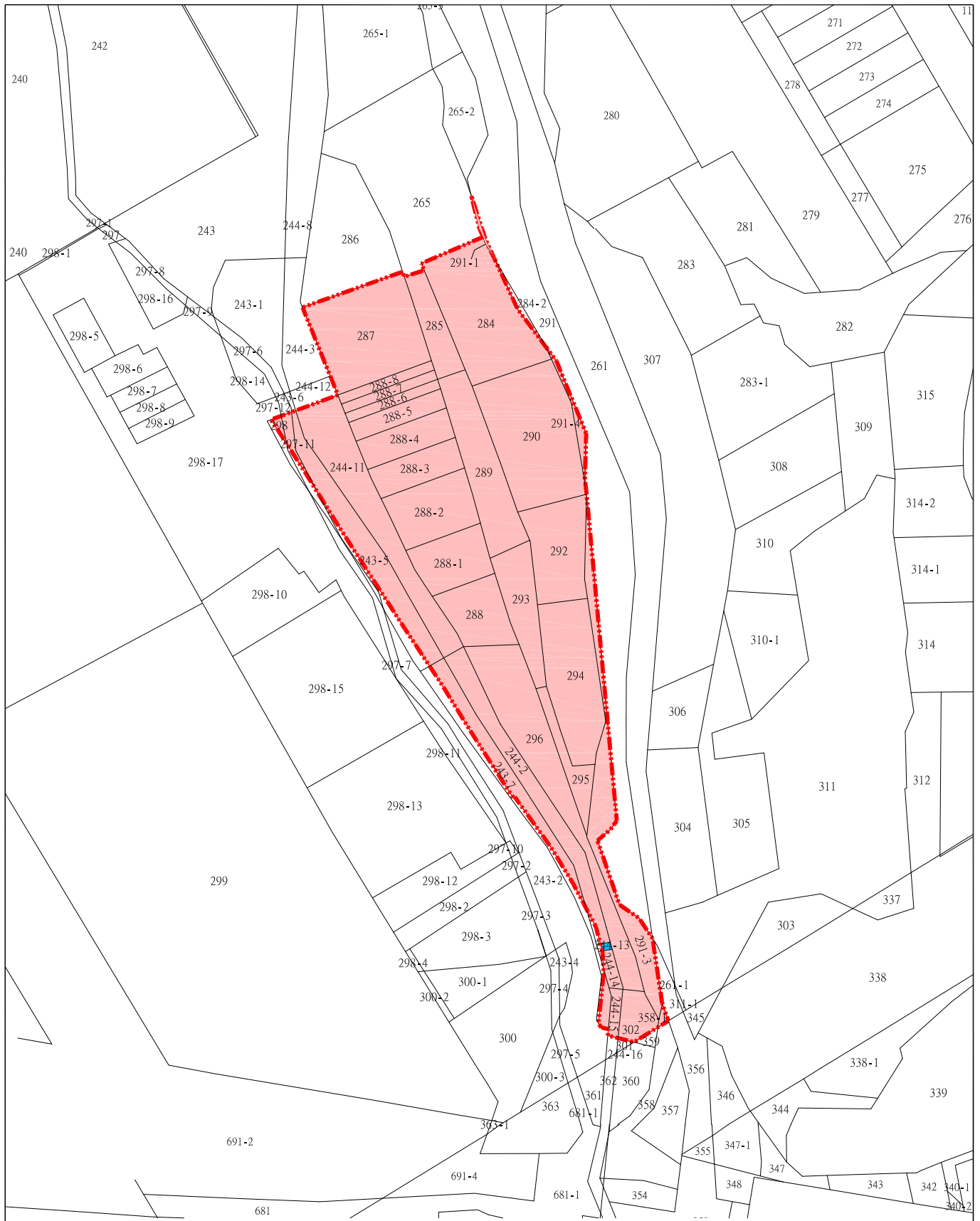
## 六、居民意願

透過都市更新方式可提高整體居住環境品質，以及都市土地利用效益，但與住戶之財產權益關係緊密，須依公正的程序方能順利達成都市更新的目的。本更新地區範圍內經過調查後，取得區內全數土地所有權人及合法建物所有權人之同意書，且居民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錄三所示。

表 5 更新單元範圍內之私有所有權人參與意願統計表

同意數及比例	所有權人數（人）		面積（平方公尺）	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和(A)	9	4	3,602	385.8
目前已同意數(B)	9	4	3,602	385.8
目前已同意比例(B/A)	100%	100%	100%	100%





圖例：

 更新地區

 私有地


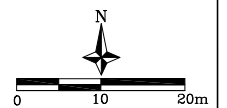
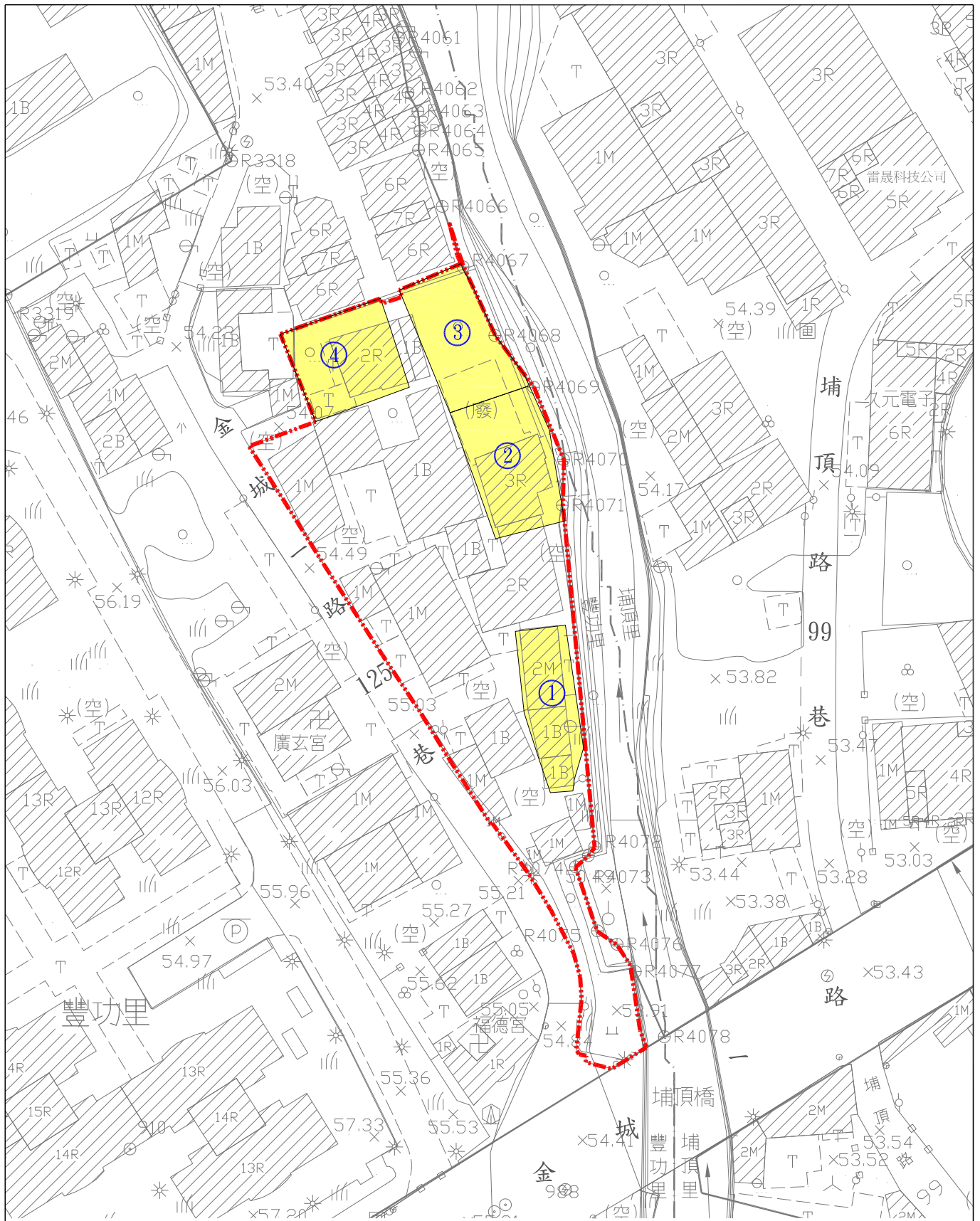
 臺灣新竹農田水利會

圖11 土地權屬分布圖

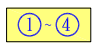




圖例:

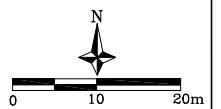


更新地區



合法建物

圖12 合法建物權屬分布圖



## 七、都市發展課題

### 課題 1：周邊公共設施開闢率低，影響地區生活品質。

說明：鄰近基地之公共設施用地，僅學校及建功公園(園道五)已開闢完成，其餘公園 2 處、綠地 1 處、機關用地 4 處、停車場 1 處均尚未開闢，公設不足故影響居民生活品質。

對策：藉由都市更新所規劃之開放空間，提供本基地及周邊地區居民休閒遊憩場所，同時改善原有居住環境品質。

### 課題 2：基地範圍非完整街廓，且受限於既有巷道及河岸阻隔造成基地狹長，較不利於整體規劃。

說明：本案範圍係以地籍線為界劃設為更新範圍，受限於西側金城新村、日新新村都市更新地區，及東側河道阻隔，且北側居民參與更新意願低且屋況較新，致未能納入擴大劃設，故本範圍非完整街廓且外形狹長。

對策：未來整體規劃設計，可考量景觀綠化、道路拓寬並規劃退縮人行空間，將東側河道景觀與鄰近地區之開放空間作串聯，形成藍綠帶串聯系統，達到都市更新改善環境品質的效益。

### 課題 3：建物老舊窳陋，空屋空地閒置，不符合整體發展機能。

說明：基地內建物僅四處為合法建築，樓高僅 1~2 層樓，屋齡為 30 至 40 年，其餘多為臨時搭建鐵皮屋，據現況勘查全區屋況老舊，且缺乏防火構造故居民已遷離，既有建物及鐵皮屋閒置荒廢，區內空屋及空地雜草叢生，整體環境髒亂，此低度利用影響都市發展機能及都市環境衛生。

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，提供適當之住宅社區，減少都市空地閒置。

**課題 4：基地既有巷道寬度狹小且缺乏人行空間。**

說明：本基地出入以西側 4 米既有巷道(金城一路 125 巷)連通區外主要道路，但因道路過於狹小，整體聯外交通動線規劃效益不足，且未規劃人行道導致行人空間不友善。

對策：藉由都市更新之實施，提供建築退縮提供人行空間，配合拓寬金城一路 125 巷至 8 公尺，增加交通動線效益，改善區內外交通系統與開放空間的連接，並健全都市防災機能。

**課題 5：現況環境髒亂，惟影響周邊地區環境品質。**

說明：基地現況以鐵圍籬與周邊隔開，經現況調查得知本區因環境堪憂居民皆已遷移，目前區內雜草叢生、環境髒亂、垃圾廢棄物亂倒之情況，閒置空屋和空地易造成都市治安死角，影響都市環境品質，恐對未來周邊更新地區產生外部性。

對策：若可藉由都市更新之實施，改善此處閒置情況，重新規劃為舒適的住宅社區，並與周邊更新地區開發相輔相成，利用臨東側的河道空間，配合區內景觀綠帶規劃行塑出藍綠串聯之意象，增加新竹市都市環境新亮點，透過更新的方式帶來更多的附加價值。

**課題 6：缺乏整體防災避難規劃。**

說明：基地目前為閒置情形，形成都市治安的死角，且區內以圍籬隔開，通行動線僅為 4 米既有巷道，同時又缺乏完備的防救災系統和避難規劃，若災害發生時容易因巷弄過於狹窄、使用不當等狀況，延誤救災，增加災害的損失。

對策：考量現況環境條件下，透過都市更新拓寬原既有巷道，重新劃設防災巷道、防災設備與防災據點，以建置完善的防災計畫。

## 肆、計畫基本目標與策略

### 一、基本目標及策略

新竹市整體願景以「科技新竹、樂活城市」作為目標，致力營造健康、低碳、樂活、安全、美麗的科技城，創造出適合居住及永續發展的健康城市。目前新竹市結合學術、人文、科技為發展主軸，並將整體發展目標定為「建立新竹市成為兼具地方特色的國際化科技都會」。

本基地位屬新竹市「金城一路及金城二路口更新地區」東側，周邊都市結構主要為一般住商混合使用為主，東側緊臨河道。鄰近有清華大學、交通大學校區及千甲車站，擁有豐富的文教資源及周邊便利的交通系統，依據新竹整體願景及考量本基地發展優勢，故在都市機能的定位上，得配合形塑出具有特色的都市亮點，規劃友善的行人步行空間、舒適的都市景觀綠美化、開放空間的設置、及兼具環境生態保護的住宅社區，解決目前閒置空間荒廢、土地使用不經濟等問題，並藉由區內步行空間的規劃與周邊環境的串聯，活化都市環境創造有效率的土地使用，創造更新後的附加價值，落實永續發展的概念，成為新竹市親水的優質社區。

#### (一)營造具獨特性之親水住宅空間

透過鄰近河道的特性，規劃以落實環境保護、不破壞周邊生態系統的親水住宅社區，區內提供綠帶空間、及道路退縮，增加整體行人動線的串聯，形塑出落實環境保護並結合藍綠帶系統的永續住區。

#### (二)具有休憩活動功能之休閒生活空間

依據更新地區未來發展方向，考量更新地區必要之鄰里性公共設施，以及附近地區所欠缺之公共設施，本計畫將具有休憩機能之、綠地、廣場等遊憩活動空間，配合塑造良好完善之休閒生活環境。



## 二、都市機能與空間結構分析

考量新竹市各區之機能定位，分析基地周邊都市機能，基地旁之光復路以及公道五路為新竹地區主要交通要道之一，其周邊亦有國道客運場站，且可連接新竹交流道系統，交通運輸可及性高，另外，鄰近地區則為新竹科學園區及多所學校分布，得帶動當地生活機能發展。

本計畫延續周邊良好的文教、交通資源，規劃臨水岸的優質親水住宅，同時透過都市更新所提供之綠廊，與西側華夏金城社區開放空間作連結，串聯本區臨水岸的藍帶景觀及綠帶網絡，打造便利、舒適、環境永續的居住空間。

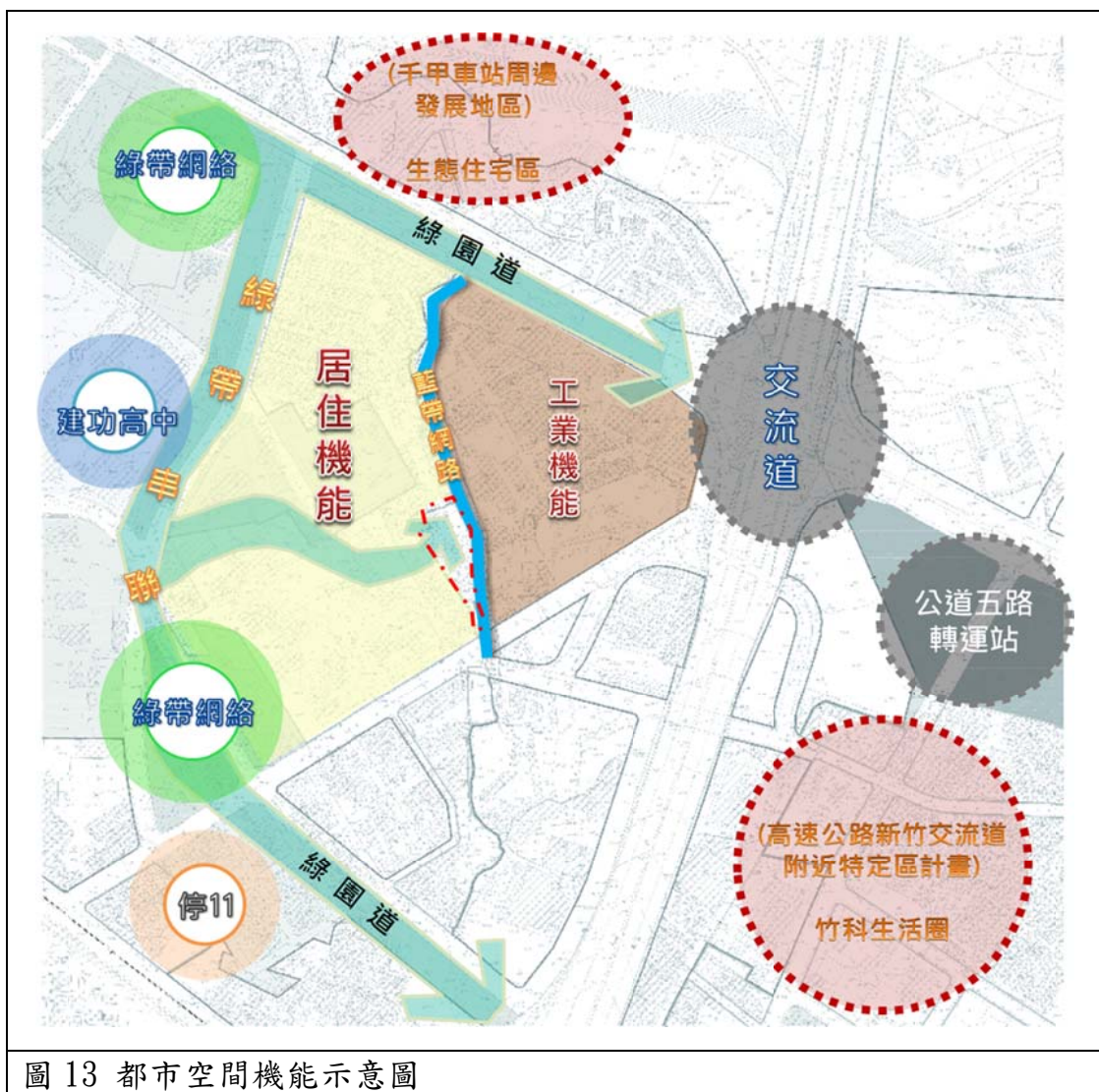


圖 13 都市空間機能示意圖

### 三、發展定位

本計畫初步建議以「藍綠網絡。親水住宅」為發展主軸定位，考量周邊環境現況及區域發展優勢，利用文教設施資源豐富、交通系統便利作為發展潛力，規劃符合都市發展的優質住宅社區，依計畫區周邊之環境現況與東側的水岸空間作調和，產生出另一種突破以往典型的住宅型態的空間使用，並同時增加周邊居民的休閒遊憩場所，藉由區內外開放空間連結，帶動低度利用土地活化，吸引市民重視多元的空間機能，親身經歷城市的變動，活絡地方特色，創造環境的永續性，促進都市發展的新契機。

#### (一)以現有藍、綠帶網絡為基礎，形塑社區之「翡翠玉鐲」

公道五路之綠園道，為新竹市聯外道路綠廊，為舒緩都市成長壓力，並回應氣候變遷、都市生態復育之規劃理念，與呼應新竹市綠色基礎建設之發展系統，故以現有綠帶及東側水岸地區為藍帶網絡串聯，建構連續性的生態軸線，形塑社區之「翡翠玉鐲」。

#### (二)打造優質人文學區，建構人文生活

本計畫鄰近清華大學及交通大學校區，擁有優質的人文生活空間，考量與所在地居民的關係因地制宜，未來規劃應強調優質生活環境，作為空間發展定位，塑造舒適的居住空間。

#### (三)形塑增廣創造力與希望之人文環境

配合整體的發展構想，未來運用都市設計手法，提供之開放空間串聯區外綠帶系統，打造友善休憩空間，以作為周邊地區居民休憩之新地標，塑造具有魅力之都市景觀及空間意象，創造樂活的休閒環境。

#### (四)提供環境永續之居住空間

由於本計畫東側為河道，不當之開發會影響環境生態，故建築量體應導入永續環保觀念與智慧化等產業技術，建構最低度影響環境之開發，並同時滿足使用者需求之建築空間，以創造符合環境永續的生活環境。

## 伍、實質再發展

延續前述對於計畫發展目標之說明，將透過實質空間的規劃、設計手法，使計畫區得以從整體空間結構尺度，乃至於基地尺度之都市活動、視覺意象等向度有效地反映計畫目標。

### 一、整體再發展構想

本案係以都市更新機制來活化老舊建物及土地運用效益、發揮土地使用公益性之規劃理念下，考量現行周邊環境之發展現況，以「文教資源」、「藍綠網絡」、「優質住宅」為元素，透過開放空間系統之鏈結以及結合區域整體發展趨勢，因此，在更新環境樣貌的前提下，以定位本基地及更新地區為「優質水岸住宅」，提升整體居住環境品質，增進土地利用價值與建構城市新面貌。

故本計畫區之整體空間發展構想說明如下：

- (一)基地原為低矮窳陋的老舊建物，透過都市更新的實施，將退縮留設人行步道空間，並以都市設計、公共設施及環境綠化，配合臨水岸空間，打造藍綠帶網絡，創造都市內舒適的休憩空間，友善的步行環境增加居民的可及性，增加人們在此停留的時間，活絡地方特色，增加都市土地效益。
- (二)配合鄰近已開發完成之更新地區所留設的開放空間，結合公園綠帶系統，與計畫區所留設的綠廊，延伸成為都市綠美化軸帶。
- (三)基地東側為河道，故在建築規劃上，應加強環境保護及綠化保水等設計，塑造為優質之生態水岸社區，並導入智慧建築之規劃設計，以符合新竹市健康、智慧、綠能之都市發展。



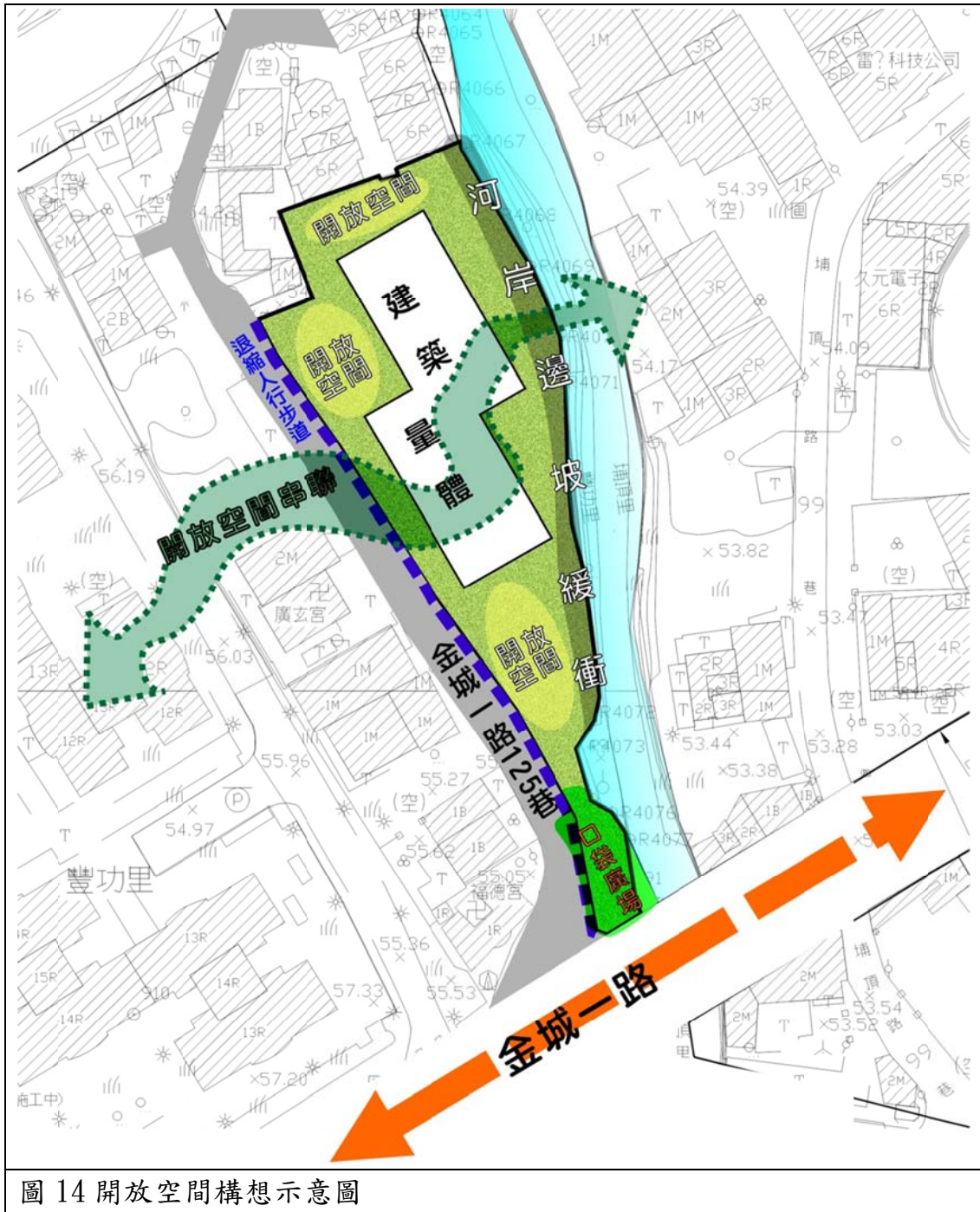


圖 14 開放空間構想示意圖

## 二、土地使用計畫

本計畫區皆為第一種住宅區，依據「擬定新竹（含香山）都市計畫（東側地區）細部計畫書」土地使用分區管制要點，為維護住宅區居住環境之寧靜、安全及衛生，本計畫住宅區內之土地及建築物禁止申請設置資訊休閒業。

## 三、開放空間、公共設施、環境改善計畫

本計畫透過都市更新規劃開放空間，來改善整體環境品質，本區開放空間之設計重點在於不同型態表現出不同的空間紋理，使計畫區與各種土地使用之間有適當之區隔，並形成動線向外連結，以下就本更新地區範圍之開放空間規劃進行說明。

### 1. 帶狀開放空間

金城一路 125 巷為本更新地區內重要之交通道路，但寬度狹小，且未規劃人行步道，人車共道致周邊居民穿越危險，為保障人行道之用路人，未來金城一路將規劃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，並增加與周邊開放空間之聯通性，本計畫區未來將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

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，增加本住宅社區獨特性。

#### 四、交通系統計畫

本計畫區鄰近中山高速公路公道五交流道，且沿光復路上也有公車客運停靠站，北側則有千甲火車站供轉乘，各項運輸工具停靠站點及道路系統詳圖 10 所示，同時未來沿路周邊將建立完整人行動線，可連結東側河道景觀空間等休閒景點。

#### 五、都市防災計畫

因應未來災害發生時，人群避難據點、疏散路線及救災動線等規劃，將針對防災避難地點、防救災動線及相關防救災單位據點說明分別說明之，其詳細內容請參見圖 14 所示。

##### (一) 防災避難地點

於災害發生時可藉由防救災動線將人們疏散至周邊公園、廣場等開放空間，並以學校作為臨時收容場所。

1. 避難地點及相關設施：避難地點主要以基地內外之綠地、公園、廣場及學校為主，同時以建築物之防火避難設施作為防災救難使用，並以河川及綠帶作為火災延燒防止地區。
2. 臨時收容場所：以更新地區周邊學校為主。如建功國小、建功高中及交通大學等。

##### (二) 防救災動線

為使災害發生時能緊急疏散人群，並引入救災車輛進入區內救災，防救災動線以基地周邊之主要道路為主，同時需與開放空間相互連結。

1. 避難疏散動線：主要為物資運送及人員疏散動線，配合緊急道路架構成完整路網，將以道路路寬 15 公尺以上之道路為主要避難疏散動線。如公道五路（40 公尺）、光復路二段（30 公尺）、金城一路（20 公尺）。
2. 救災車輛動線：主要為災害發生時消防動線。考量消防及緊急通

行動線，將以道路路寬 8 公尺以上之道路為救災車輛主要動線。  
如未來配合本更新計畫開闢之 8 公尺計畫道路則為救災車輛主要動線。

### (三) 防救災單位

防救災單位主要包含醫療、警政及消防等相關單位，本基地周邊之防救災單位皆位於光復路或公道五路上，其中以消防據點距離較遠，於災害發生時，可藉由路寬 40 公尺之公道五路通往基地進行救災。

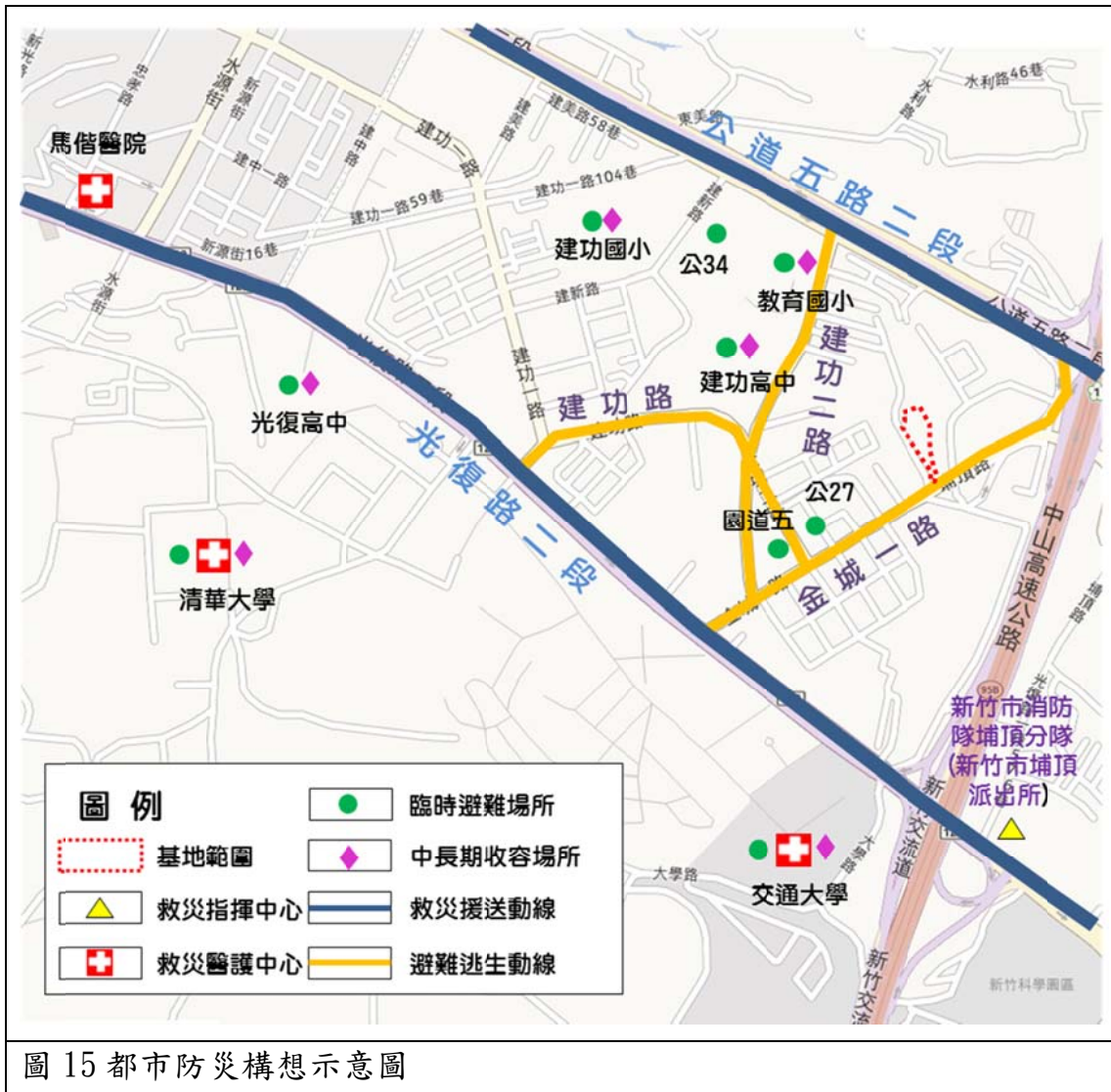
1. 醫療單位：以基地西側之馬偕醫院新竹分院為主要醫療據點。
2. 警政單位：以基地南側之新竹市警察局第二分局（埔頂派出所）為主要警政據點。
3. 消防單位：以基地南側之埔頂分隊為主要消防據點。

表 6 都市防災空間系統表

空間系統	層級	項目	對應至全區空間之構想
救災設施與避難場所	救災指揮中心	派出所	埔頂分局
	救災醫護中心	醫院	馬偕醫院新竹分院、交通大學醫護室(臨時)、清華大學醫護室(臨時)
	臨時避難場所	鄰里公園	園道 5(建功公園)、公 27(110 年開闢)、公 34(110 年開闢)
		學校	交通大學、建功高中、教育國小、建功國小
	中長期收容場所	學校	交通大學、建功高中、教育國小、建功國小
		車站	高鐵新竹站、台鐵新竹站
火災延燒防止地帶	-	市區交通系統、水圳及建物之退縮距離	
避難及救災動線	救災援送動線	20 米以上計畫道路	公道五路二段、光復路二段
	避難逃生動線	15 米以上計畫道路	金城一路、建功路、建功二路

資料來源：本計畫整理。





## 陸、劃定之更新單元或其劃定基準

### 一、都市更新單元劃定基準

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。
- (五) 相鄰二個以上街廓自行劃定更新單元者，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。

前項所稱臨接之計畫道路、現有巷道，應有一條寬度達八公尺或有一條寬度與基地退縮留設深度合計達八公尺者。且基地面臨道路、巷道總長度應達二十公尺者。

第一項所稱街廓，指四周為計畫道路圍成之基地，基地鄰接河川、永

久性空地、非都市發展用地、已開闢之公共設施用地等，該鄰接用地邊界視同街廓邊界。經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。

## 二、劃定之更新單元

本基地範圍經檢核符合上述「新竹市都市更新單元劃定準則」第 4 條第 1 項第 2 款「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」及第 3 款「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」之規定，考量本案更新地區產權單純且土地使用類型接近，並經現勘了解北側住宅區居民無都市更新意願，一併納入為更新單元機率低，故本案維持 3,602 平方公尺為劃定更新單元，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），增加更新單元規劃之完整性，並作為優先實施之更新單元，詳表 6。

表 6 劃定更新單元表

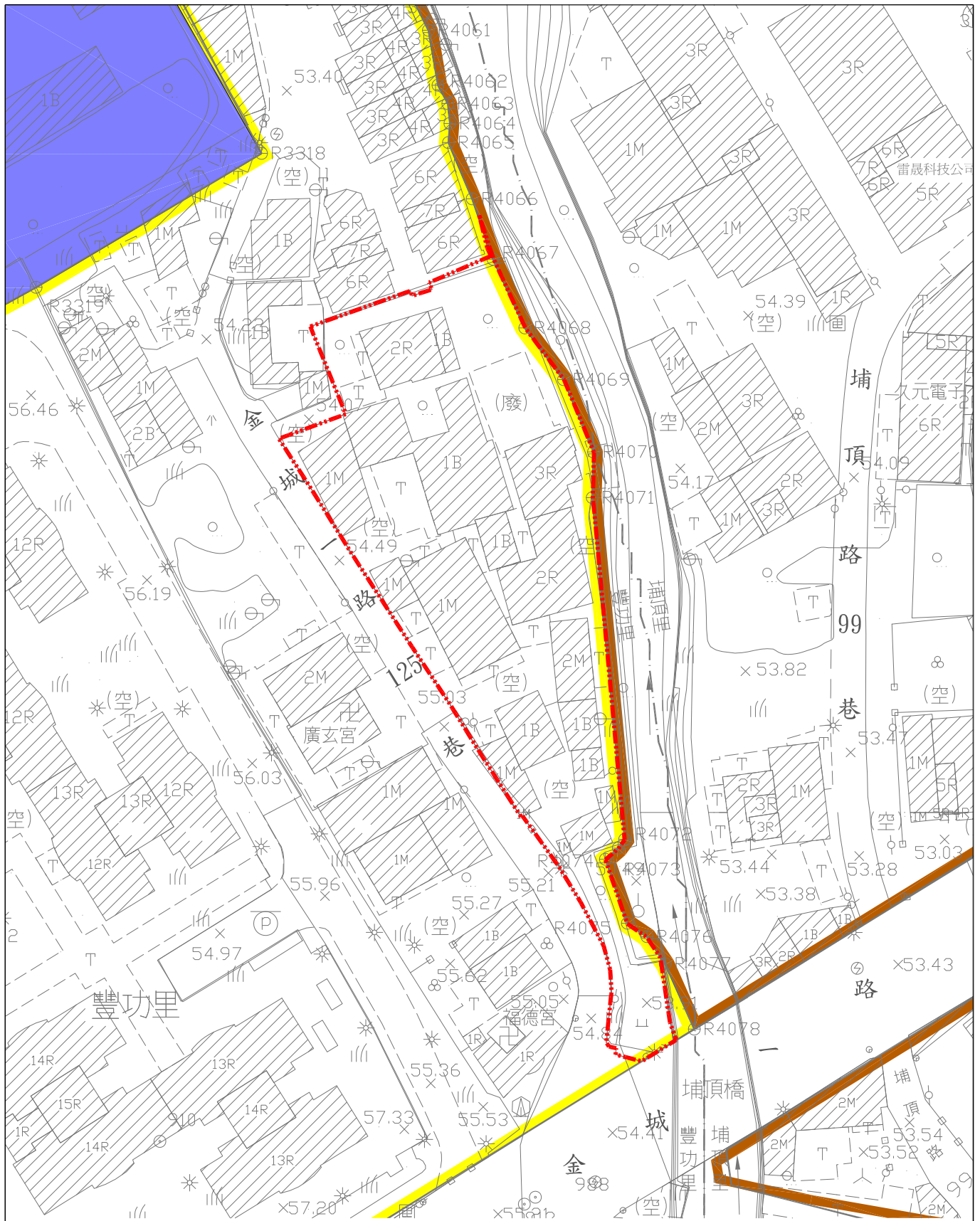
更新單元	地號	面積	使用分區	現況
更新單元一	新竹市光復段 243-5、243-7、244-2、244-11、244-13、244-14、244-15、284、285、287、288、288-1、288-2、288-3、288-4、288-5、288-6、288-7、288-8、289、290、291-1、291-3、291-4、292、293、294、295、296、297-11、298、302、358-1 地號	3,602 m <sup>2</sup>	第一種住宅區	區內地上物因建物窳陋且非為防火構造，造成居民擔憂其安全性皆已遷移，建築物為 1~2 樓之加強磚造或鐵皮造老舊建物，部分有頂樓增建及一樓鐵皮搭建之情形，建築形式大部分以三合院平房為主，建築物窳陋且鄰棟間隔不足。

資料來源：本計畫整理。

### 三、更新單元實施方式

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意識，且此方式更能整體開發及達到規劃設計一致，促進都市土地活化再利用，依都市更新條例第 4、6、11、25-1、27 條等相關規定，故採用全區重建方式進行都市更新事業，本區業取得全體土地及合法建築物所有權人同意，得財務規劃以協議合建方式。

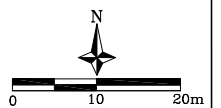




圖例:

- 更新地區(單元)
- 第一種住宅區
- 乙種工業區
- 機關用地

圖16 劃定都市更新單元圖



## 柒、其他

- 一、本更新地區之建築規劃設計內容，除應依相關法令規定使用外，並應配合本基地土地所有權人分配更新後之房地需求作適度之規劃。
- 二、本更新地區土地開發強度依「都市計畫法」、「都市計畫法臺灣省施行細則」及新竹市政府依法公告本基地所屬現行都市計畫內容等相關規定辦理，並得依相關法令規定申請容積獎勵。
- 三、本更新地區未來可循都市計畫容積移轉實施辦法辦理容積移轉。
- 四、本更新計畫之相關建築配置內容以經主管機關核定通過之都市更新事業計畫內容為準。
- 五、本更新計畫未規定者，應依都市計畫相關規定辦理。

## 附錄一

### 金城一路 125 巷建築線指示圖

## 附錄二

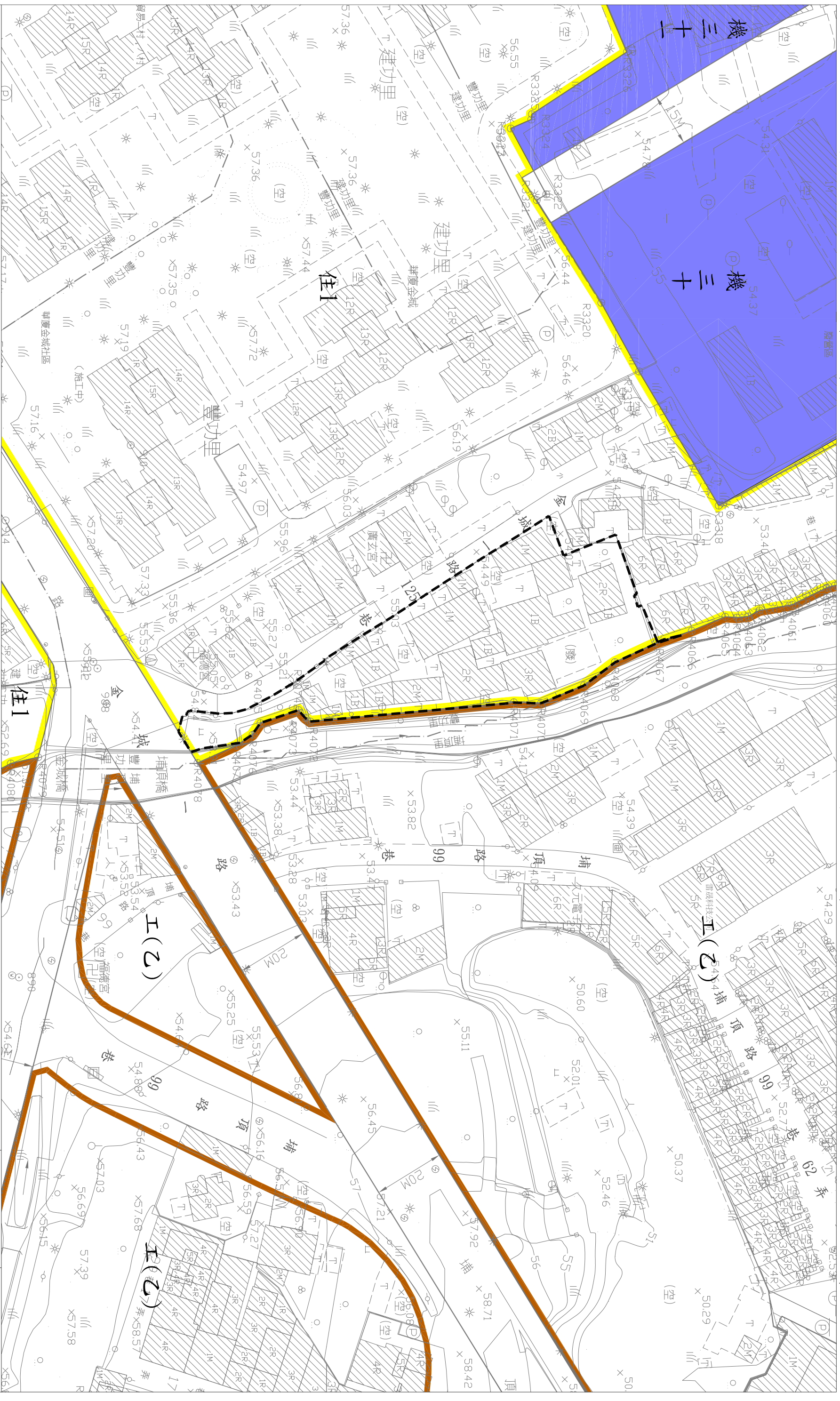
### 土地及建物登記謄本

## 附錄三

### 劃定更新地區(單元) 所有權人參與意願調查表



附圖劃定新竹市東區光復段243-5地號等33筆土地為更新地區計畫圖



圖例及說明

更新地區範圍

第一種住宅區

乙種工業區

機關用地

比例尺

A3:1/1000

指北



擬定新竹市東區光復段 243-5 地號等 33 筆土地

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 三 年 一 月