

劃定苗栗縣竹南慈裕宮周邊舊聚落
更新地區及訂定都市更新計畫案

辦理單位：苗栗縣政府
中華民國一一〇年五月

目 錄

壹、辦理緣起與目的	1-1
貳、更新地區範圍	2-1
參、發展現況	3-1
肆、基本目標與策略	4-1
伍、實質再發展概要	5-1

圖目錄

圖 2-1	慈裕宮周邊舊聚落更新地區範圍示意圖	2-2
圖 3-1	現行竹南頭份都市計畫套繪都市更新地區示意圖	3-9
圖 3-2	慈裕宮周邊舊聚落地區土地使用現況示意圖	3-12
圖 3-3	慈裕宮周邊舊聚落地區建物結構示意圖	3-13
圖 3-4	慈裕宮周邊舊聚落地區建物樓層示意圖	3-14
圖 3-5	慈裕宮周邊舊聚落地區建物屋齡示意圖	3-15
圖 3-6	竹南頭份地區交通系統現況示意圖	3-19
圖 3-7	竹南頭份公共自行車(YouBike)位置分佈圖	3-19
圖 3-8	慈裕宮周邊舊聚落地區周邊公共設施開闢情形示意圖	3-21
圖 3-9	慈裕宮周邊舊聚落地區土地權屬分佈示意圖	3-22
圖 4-1	慈裕宮周邊舊聚落地區發展機能示意圖	4-2
圖 5-1	慈裕宮周邊舊聚落更新地區土地使用規劃策略示意圖	5-2
圖 5-2	慈裕宮周邊舊聚落地區周邊道路構想示意圖	5-4
圖 5-3	慈裕宮周邊舊聚落地區防災避難道路及空間規劃示意圖	5-5

表目錄

表 3-1	竹南頭份主要計畫發布實施歷程表	3-1
表 3-2	現行竹南頭份都市計畫土地使用面積與公共設施用地綜理表	3-4
表 3-3	慈裕宮周邊舊聚落地區土地使用現況面積表	3-10
表 3-4	慈裕宮周邊舊聚落地區建物結構面積表	3-11
表 3-5	慈裕宮周邊舊聚落地區建物樓層面積表	3-11
表 3-6	慈裕宮周邊舊聚落地區建物屋齡面積表	3-11
表 3-7	竹南頭份公共自行車(YouBike)設置情形綜理表	3-19
表 3-8	慈裕宮周邊舊聚落地區土地權屬面積表	3-20
表 3-9	苗栗縣、頭份市及竹南鎮近十年人口成長概況表	3-23
表 3-10	苗栗縣、頭份市及竹南鎮近十年戶數、戶量概況表	3-24
表 3-11	苗栗縣、頭份市及竹南鎮人口年齡結構、扶養比及老化指數統計表	3-25
表 3-12	竹南頭份地區 100、105 年工商業發展概況	3-26
表 3-13	竹南頭份地區 105 年基礎產業綜整表	3-26

壹、辦理緣起與目的

一、辦理緣起與目的

竹南頭份地區緊鄰新竹市，位於苗栗縣最北端，早期因區內分佈竹南、新竹、頭份等工業區，又有國道系統及縱貫鐵路經過，故快速發展為苗栗縣工商重鎮。又近年因竹南鎮北側新設竹南科學園區，引入大量就業人口，本地區成為苗栗縣主要成長區，尤其住商發展需求殷切。竹南火車站前、頭份交流道等交通樞紐週邊地區，因發展歷程較早，建築物多為窳陋、鄰棟間隔不足及居住環境品質尚待改善等情況。爰在前述人口快速成長、都市高度發展的動能下，如何透過操作都市更新之手段，改善都市窳陋環境並因應都市防災等議題，以提供都市發展空間及提升環境品質實有必要。

爰配合中央「都市更新發展計畫 108-111 年」政策，劃定都市更新地區，擬訂更新地區發展目標與策略、實質再發展概要，期建構適宜土地機能、道路系統及開放空間，並加速周邊地區之更新，進而改造都市環境及景觀風貌，以達復甦都市機能及增進公共利益之目標，爰劃定慈裕宮周邊舊聚落為都市更新地區。

二、辦理依據

都市更新條例第六條。

貳、更新地區範圍

一、更新地區劃定原則

依據「都市更新條例」第 6 條略以：「…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，或其周邊建築物未能與之配合者。六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。八、特種工業設施有妨害公共安全之虞。」及配合本計畫之特性，擬定都市更新地區劃定原則，以劃定都市更新地區範圍，原則包含：

- (一)建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足。
- (二)建築物老舊(屋齡 50 年以上為主)或道路彎曲狹小。
- (三)配合整體都市發展政策推動之地區(縣定古蹟)。

二、更新地區劃定範圍

都市更新地區是考量都市現況與未來發展目標劃定之範圍，爰劃定慈裕宮周邊舊聚落更新地區範圍北起南榮街，東以新生路為界，西以功明街為界，南以開元路及土地使用分區界線(公 23 用地)為界，其中竹南鎮慈裕段 299 地號等 45 筆土地業已核定都市更新事業計畫及權利變換計畫剔除都市更新地區，爰更新地區劃定面積約為 27.9442 公頃。

考量「擬定苗栗縣竹南鎮慈裕段 299 地號等 45 筆土地都市更新案」係為改善更新單元與周邊環境，促進計畫道路興闢、都市土地再開發利用、形塑兼具老街景觀風貌特色，符合都市再生需求之都市環境及強化生活機能，重新建構健康安全之居住社區等目的，與本更新地區發展目標相符爰一併整體規劃。

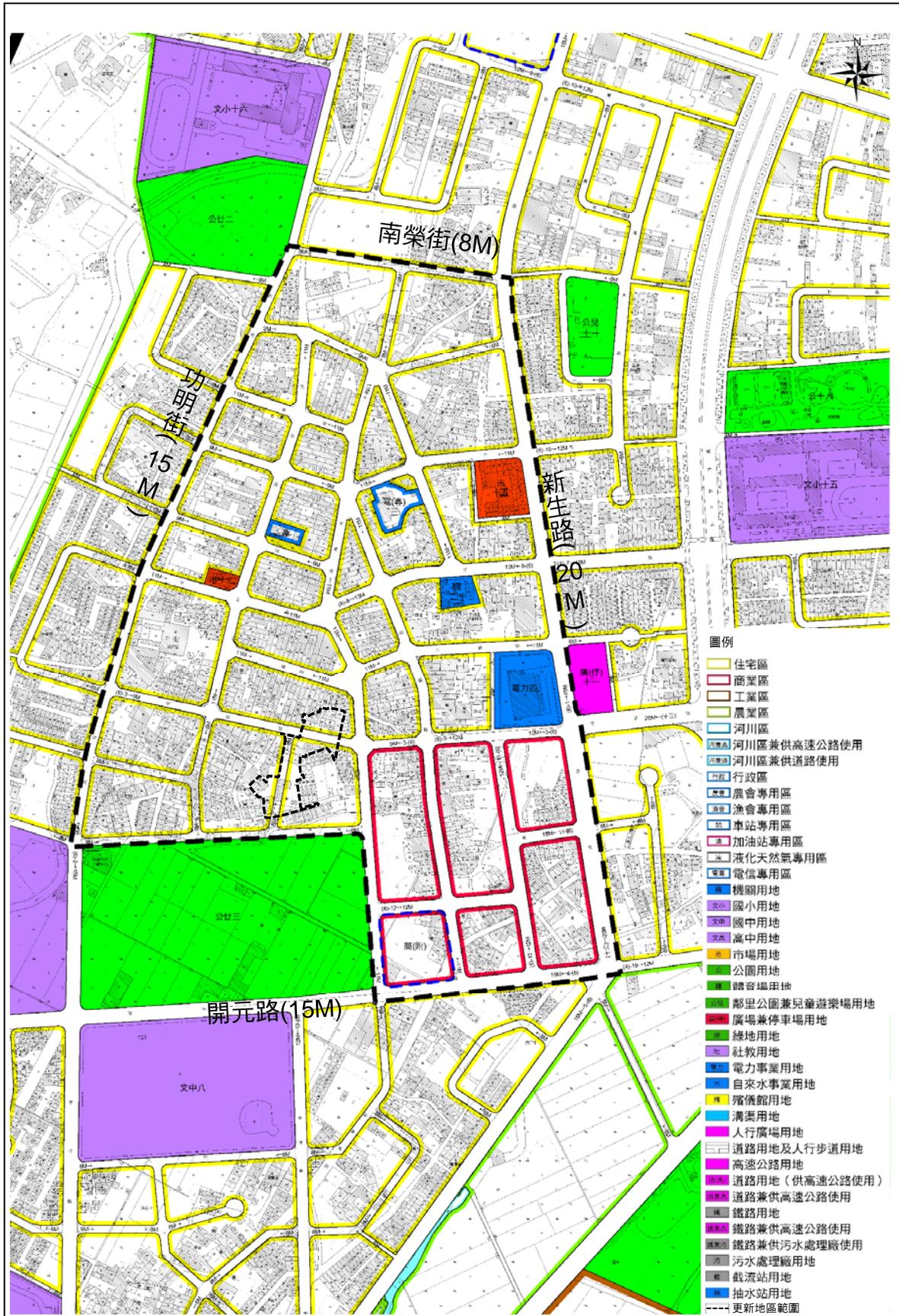


圖2-1 慈裕宮周邊舊聚落更新地區範圍示意圖

參、發展現況

一、都市計畫情形

(一)發布實施經過

「竹南頭份都市計畫」於民國 61 年 6 月發布實施，其後於民國 74 年 5 月發布實施第一次通盤檢討；80 年 3 月發布實施第一期公共設施保留地專案通盤檢討；民國 87 年 4 月發布實施第二次通盤檢討；民國 100 年 8 月發布實施第三次通盤檢討(第一階段)，並完成都市計畫圖重製作業及辦理主細計分離作業，該細部計畫於民國 104 年 9 月發布實施，迄今細計共辦理 1 案個案變更、2 案擬定細部計畫。另自主計三通(一階)後迄今共計辦理 5 案通檢再提案、5 案個案變更及 1 案專案通盤檢討，有關竹南頭份都市計畫發布實施歷程，詳表 3-1 所示。

表 3-1 竹南頭份主要計畫發布實施歷程表

編號	案名	發文日期與文號	實施日期
1	竹南頭份都市計畫	0610607 栗府文建 土字第 039739 號	61 年 06 月 07 日
2	竹南頭份都市計畫第一次通盤 檢討	0740503 七四府建 都字第 46969 號	74 年 05 月 04 日
3	變更竹南頭份都市計畫(第一期 公共設施保留地專案通盤檢討) 案	0800311 八十府建 都字第 24523 號	80 年 03 月 12 日
4	竹南頭份都市計畫第二次通盤 檢討	0870403 府建都字 第 8700007619 號	87 年 04 月 07 日
5	竹南頭份都市計畫第三次通盤 檢討(第一階段)	1000826 府商都字 第 1000173615B 號	100 年 08 月 27 日
6	變更竹南頭份都市主要計畫(第 三次通盤檢討【原變更內容明 細表編號十三案】)案	1010305 府商都字 第 1010040934B 號	101 年 03 月 06 日
7	變更竹南頭份都市主要計畫(第 三次通盤檢討【原變更內容明 細表編號第 31 案】)案	1010731 府商都字 第 1010152852B 號	101 年 08 月 01 日

編號	案名	發文日期與文號	實施日期
8	變更竹南頭份都市計畫（部分甲種工業區（工一）為商業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、人行步道用地、道路用地）主要計畫案	1010928 府商都字第 1010196614B 號	101 年 10 月 01 日
9	變更竹南頭份都市計畫（部分農業區為河道用地，部分道路用地（供高速公路使用）為道路用地（供高速公路使用）兼供河道使用（配合龍鳳排水治理工程）案	1011022 府商都字第 1010211756B 號	101 年 10 月 23 日
10	變更竹南頭份都市主要計畫（第三次通盤檢討【原變更內容明細表第 22 案】）案	1020530 府商都字第 1020105734B 號	102 年 05 月 31 日
11	變更竹南頭份都市計畫（部分甲種工業區（工一）為住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、道路用地）主要計畫案	1020830 府商都字第 1020177605B 號	102 年 09 月 02 日
12	變更竹南頭份都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案	1040330 府商都字第 1040063061B 號	104 年 03 月 31 日
13	變更竹南頭份都市主要計畫（配合八德段地籍重測及公十西側 4M 人行步道訂正）案	1040907 府商都字第 1040185790B 號	104 年 09 月 08 日
14	變更竹南頭份都市計畫（部分農業區為滯洪池用地）（配合蜆仔溝排水出口滯洪池興建工程）案	1061107 府商都字第 1060210719B 號	106 年 11 月 08 日
15	變更竹南頭份都市主要計畫（第三次通盤檢討）【逾公開展覽期限人民或團體陳情意見編號逾 22 案】案	1080411 府商都字第 1080063087B 號	108 年 04 月 12 日
16	變更竹南頭份都市主要計畫（第三次通盤檢討）（變更內容明細表編號第十二案）	1080627 府商都字第 1080119759B 號	108 年 06 月 28 日

資料來源：苗栗縣都市計畫資訊暨查詢系統；本計畫整理。

(二)計畫位置與範圍

竹南頭份主要計畫範圍之行政區包括竹南鎮之竹南、照南、正南、新南、山佳、大厝、開元、中港、中華等里全部，龍鳳、營盤、中英、中美、海口、港墘等里部份計 1,026.8104 公頃，及頭份市之頭份、土牛、仁愛、信義、和平、民族、蘆竹、田寮、東庄、忠孝、蟠桃、後庄、山下等里全部及上埔里部份等計 1200.5265 公頃，合計總面積共約 2,227.3369 公頃。

(三)計畫年期

計畫目標年為民國 110 年。

(四)計畫人口及密度

計畫人口為 246,000 人，居住密度為每公頃約 350 人。

(五)土地使用計畫

現行竹南頭份都市計畫之土地使用計畫共劃設 15 種土地使用分區，包含住宅區、商業區、工業區、農業區、行政區、農會專用區、漁會專用區、車站專用區、加油站專用區、液化天然氣專用區、電信專用區、郵政專用區、河川區、河川區兼供高速公路使用、河川區兼供道路使用等土地使用分區，合計約 1672.0415 公頃，占計畫總面積 75.07%。其中住宅區面積 597.8232 公頃、商業區面積 62.7173 公頃、工業區面積共 365.4511 公頃，其他各分區劃設面積及比例詳表 2-7。

(六)公共設施計畫

現行竹南頭份都市計畫共劃設 31 種公共設施用地，包含機關 15 處、國小 16 處、國中 8 處、高中 3 處、市場 8 處、公園 23 處、體育場用地 1 處、鄰里公園兼兒童遊樂場 25 處、廣場兼停車場 16 處等公共設施用地，面積合計約 555.2954 公頃，占計畫區總面積 24.93%，各公共設施用地劃設面積及使用率詳表 3-2。

表 3-2 現行竹南頭份都市計畫土地使用面積與公共設施用地綜理表

項目		現行計畫面積(公頃)	佔都市發展用地面積比例(%)	佔總面積比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	597.8232	37.71	26.84	
	商業區	62.7173	3.96	2.82	
	工業區	甲種工業區	268.1392	16.91	12.04
		乙種工業區	66.2738	4.18	2.98
		特種工業區	30.6809	1.94	1.38
		零星工業區	0.3572	0.02	0.02
		小計	365.4511	23.05	16.41
	農業區	566.3265	-	25.43	
	行政區	0.1029	0.01	0.00	
	農會專用區	0.3480	0.02	0.02	
	漁會專用區	0.0638	0.00	0.00	
	車站專用區	0.2007	0.01	0.01	
	加油站專用區	1.7360	0.11	0.08	
	液化天然氣專用區	0.1844	0.01	0.01	
	電信專用區	1.0970	0.07	0.05	
	郵政專用區	0.2589	0.02	0.01	
	河川區	74.9975	-	3.37	
	河川區兼供高速公路使用	0.3735	-	0.02	
	河川區兼供道路使用	0.3607	-	0.02	
	小計(1)	1,672.0415	64.97	75.07	
公共	機關用地	4.7676	0.30	0.21	
	國小用地	39.1979	2.47	1.76	

	項目	現行計畫面積(公頃)	佔都市發展用地面積比例(%)	佔總面積比例(%)
設施用地	國中用地	25.0121	1.58	1.12
	高中用地	12.9533	0.82	0.58
	市場用地	2.3648	0.15	0.11
	公園用地	44.9405	2.83	2.02
	體育場用地	16.3240	1.03	0.73
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	12.1122	0.76	0.54
	廣場兼停車場用地	5.6325	0.36	0.25
	綠地用地	23.7023	1.50	1.06
	社教用地	0.0846	0.01	0.00
	電力事業用地	2.9350	0.19	0.13
	自來水事業用地	0.1253	0.01	0.01
	殯儀館用地	1.5974	0.10	0.07
	溝渠用地	4.5000	0.28	0.20
	河道用地	0.8875	0.06	0.04
	人行廣場用地	2.5506	0.16	0.11
	人行步道用地	0.0377	0.00	0.00
	道路用地	256.7832	16.20	11.53
	高速公路用地	49.0560	3.09	2.20
	道路用地(供高速公路使用)	16.3657	1.03	0.73
	道路用地(供高速公路使用) 兼供河川使用	0.0474	0.00	0.00
	道路用地(供高速公路使用) 兼供河道使用	0.0357	0.00	0.00
	道路用地兼供高速公路使用	0.4630	0.03	0.02
	鐵路用地	16.8657	1.06	0.76
	鐵路兼供高速公路使用	0.1889	0.01	0.01
	鐵路兼供污水處理廠使用	0.1282	0.01	0.01
	污水處理廠用地	13.5928	0.86	0.61
截流站用地	0.0100	0.00	0.00	
抽水站用地	0.3163	0.02	0.01	

項目	現行計畫面積(公頃)	佔都市發展用地面積比例(%)	佔總面積比例(%)
滯洪池用地	1.7172	0.11	0.08
小計(2)	555.2954	35.03	24.93
合計(1)+(2)	2,227.3369	-	100.00
都市發展用地	1,585.2787	100.00	71.17

註：1. 表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 非都市發展用地面積包括農業區、河川區等非屬開發建築用地。

資料來源：本計畫整理。

(七) 土地使用分區管制要點

1. 住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
2. 商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 380%。
3. 住宅區申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者、商業區申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
4. 住宅區申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者、商業區申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車設置標準
1~250 平方公尺	設置一部
251~400 平方公尺	設置二部
401~550 平方公尺	設置三部
以下類推	-

5. 為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理：
 - (1) 同一棟建築物之電視天線應設置共同天線。
 - (2) 公園、綠地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。
 - (3) 公共開放空間及建築法定空地（包括採建築基地綜合設計鼓勵辦法規定所留設之開放空間），應以集中留設為原則，且該空地之綠化率不得低於 50%。
 - (4) 公園之綠化面積所佔比例不得小於 50%，其中有床基之花臺面

積不得超過綠化面積 10%。公園應植樹冠高 3 公尺以上之喬木，面積不得少於 15%，且根部應保留適當之透水性表面。

(5)兒童遊樂場之綠化率不得低於 50%。

6. 為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之重建，已整合基地全部所有權人之同意，屬商業區及住宅區之建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫經提送本縣都市設計審議委員會審議通過者，得予以容積獎勵：

(1)申請重建之建築基地至少有一條所臨道路寬度應達 8 公尺，且臨 8 公尺以上道路寬度之總長度應達 20 公尺。

(2)基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定：

現況態樣	基地規模	建築配置		獎勵額度
30 年以上合法建築物坐落之建築基地面積達申請重建基地面積之二分之一以上	500 平方公尺以上	擇一適用	1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬（不含造型板、雨遮）4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。 2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 3 公尺。 3. 基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減 10%。 4. 基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢建築物間之距離及同一幢內不相連之兩棟建築物間之距離應達 8 公尺。 5. 基地透水面積 \geq 法定空地面積 $\times 80\%$ 。	20%

			1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬（不含造型板、雨遮）4公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。 2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 1.5 公尺，且總平均達 3 公尺。	15%
註：如現有巷道經指定建築線者，應自建築線開始退縮留設計算				

屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：

- a. 基地涉及公辦更新範圍者。
- b. 基地涉及經主管機關核准都市更新事業概要或向主管機關申請事業計畫報核之範圍者。
- c. 申請都市更新條例相關容積獎勵者。

本點退縮面積不得重複申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵。

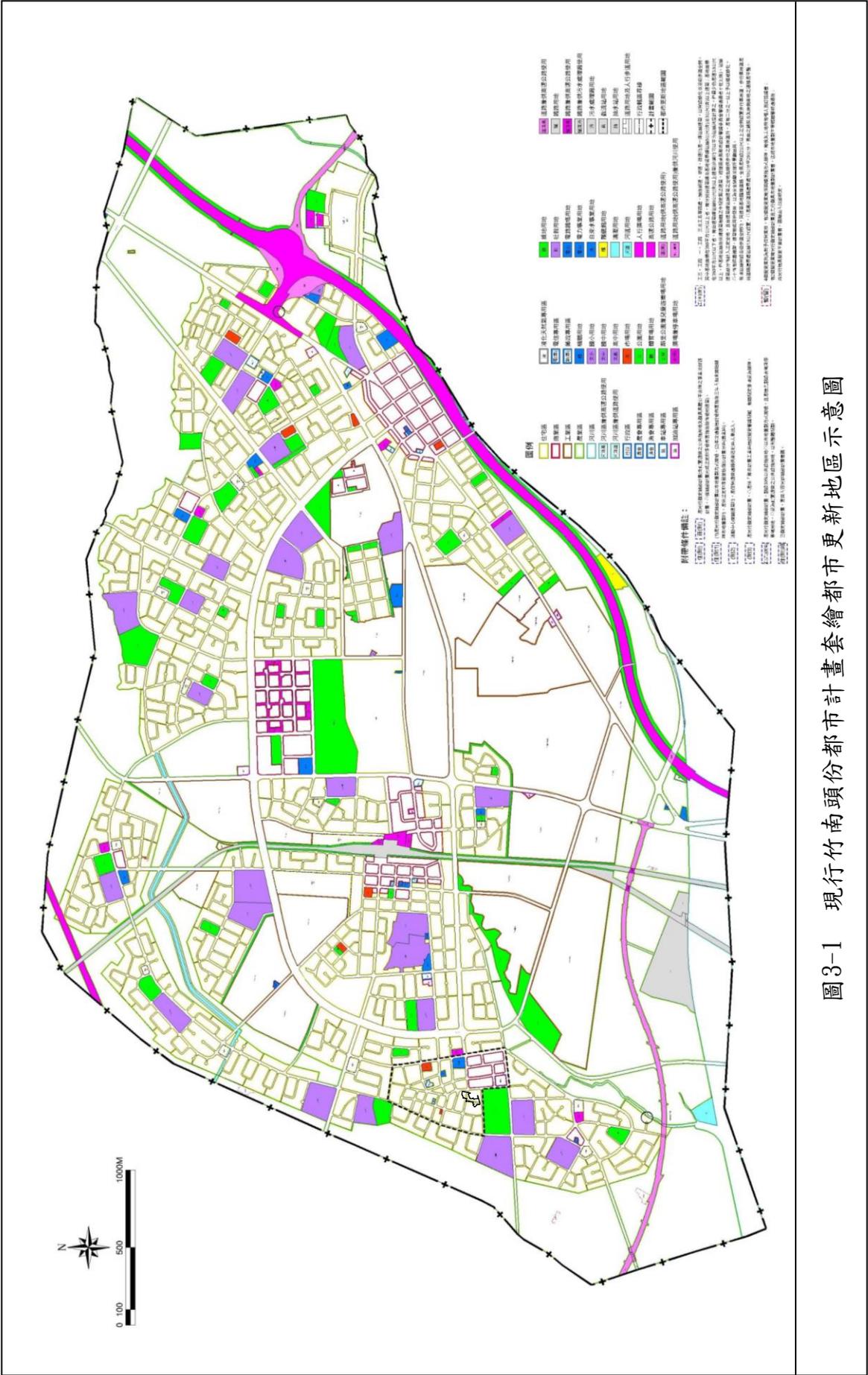


圖3-1 現行竹南頭份都市計畫套繪都市更新地區示意圖

二、土地及建築物使用現況

(一)土地使用現況

現況土地使用以住宅使用(含住工及住商使用)為主，面積約 12.8031 公頃，佔計畫區比例約 45.82%，其次為道路使用，面積約 7.5535 公頃，佔計畫區比例約 27.03%；另商業使用面積約 1.2172 公頃，佔計畫區比例約 4.36%，主要沿民生路、中正路及大同街二側分布，未使用地面積約 2.6119 公頃，佔計畫區比例約 9.35%，主要分布於計畫區南側，詳表 3-3 及圖 3-2 所示。

表 3-3 慈裕宮周邊舊聚落地區土地使用現況面積表

使用項目	面積(公頃)	百分比
住宅使用(含住工及住商使用)	12.8031	45.82%
商業使用	1.2172	4.36%
工業使用	0.1101	0.39%
農業使用	0.6617	2.37%
政府機關及社會福利設施	0.1324	0.47%
學校及文化設施	0.1077	0.39%
公園綠地廣場及休閒設施	0.0718	0.26%
公用設備及環保設施	0.5010	1.79%
水利使用	0.0653	0.23%
道路使用	7.5535	27.03%
宗教使用	0.8399	3.01%
森林使用	0.1803	0.65%
倉儲使用	0.7413	2.65%
其他使用	0.3470	1.24%
未使用地	2.6119	9.35%
總計	27.9442	100.00%

(二)建築物使用現況

1. 建物結構

計畫區內建物以鋼筋混凝土結構為主，面積約 7.6787 公頃，佔計畫區總建物面積比例 61.41%，其次為磚造結構及鐵皮結構，分別佔計畫區總建物面積比例 19.85%及 11.34%，詳表 3-4 及圖 3-3 所示。

表 3-4 慈裕宮周邊舊聚落地區建物結構面積表

項目	面積(公頃)	百分比
鋼筋混凝土結構	7.6587	61.41%
磚造結構	2.4750	19.85%
鋼屋架結構	0.6230	5.00%
鐵皮結構	1.4140	11.34%
其他	0.3002	2.41%
總計	12.4709	100.00%

資料來源：本計畫調查整理。

2. 建物樓層

計畫區內建物樓層以 1-2 樓為主，面積約 8.7598 公頃，佔計畫區總建物面積比例 70.24%，其次為 3-6 樓，佔計畫區總建物面積比例 29.49%，詳表 3-5 及圖 3-4 所示。

表 3-5 慈裕宮周邊舊聚落地區建物樓層面積表

項目	面積(公頃)	百分比
1-2 樓	8.7598	70.24%
3-6 樓	3.6781	29.49%
7 樓以上	0.033	0.26%
總計	12.4709	100.00%

資料來源：本計畫調查整理。

3. 建物屋齡

計畫區內建物屋齡以 50 年以上為主，面積約 9.8592 公頃，佔計畫區總建物面積比例 79.06%，其次為 30-49 年，佔計畫區總建物面積比例 17.75%，詳表 3-6 及圖 3-5 所示。

表 3-6 慈裕宮周邊舊聚落地區建物屋齡面積表

項目	面積(公頃)	百分比
0-4 年	0.0988	0.79%
5-9 年	0.0252	0.20%
10-29 年	0.2736	2.19%
30-49 年	2.2141	17.75%
50 年以上	9.8592	79.06%
總計	12.4709	100.00%

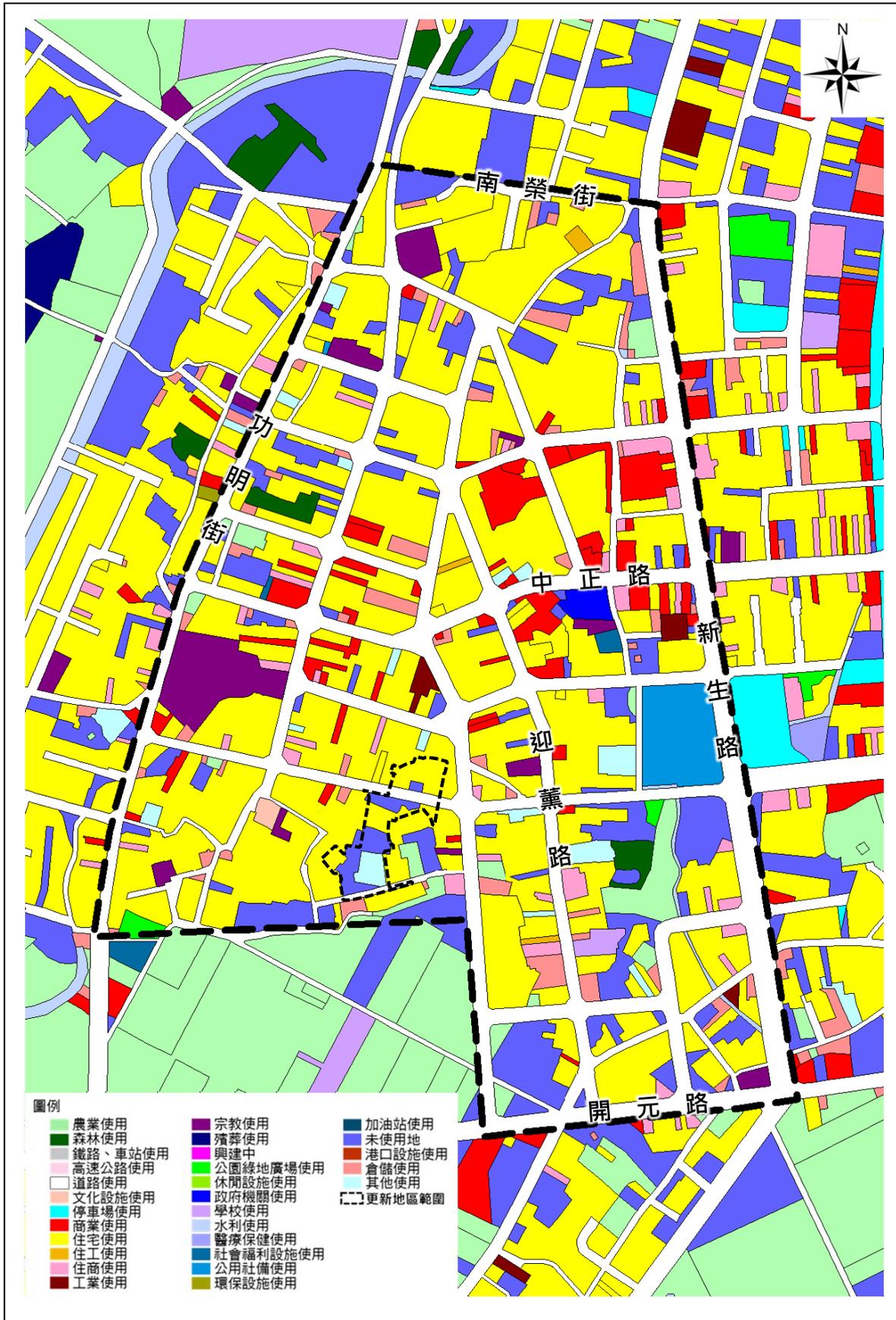


圖3-2 慈裕宮周邊舊聚落地區土地使用現況示意圖

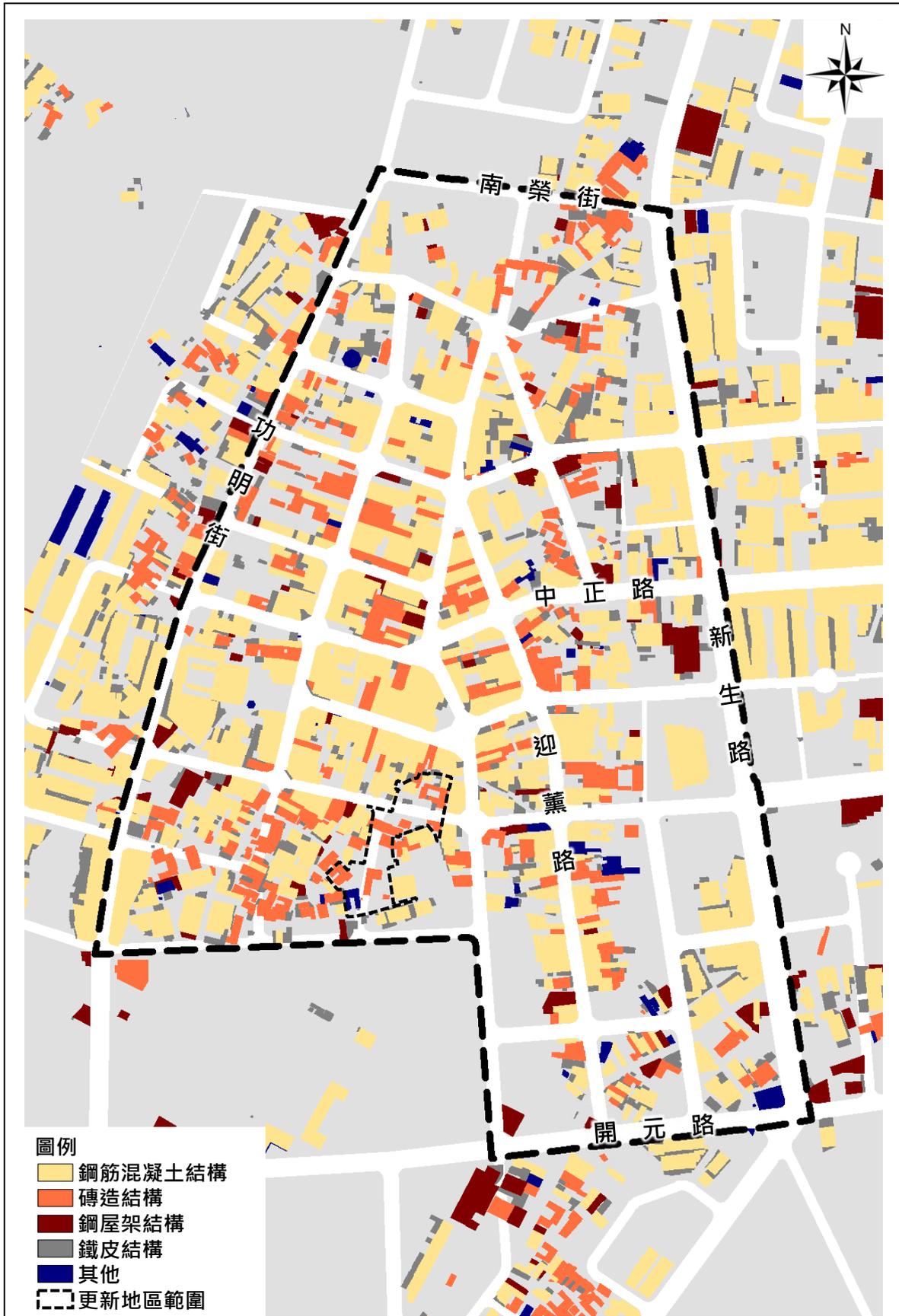


圖3-3 慈裕宮周邊舊聚落地區建物結構示意圖

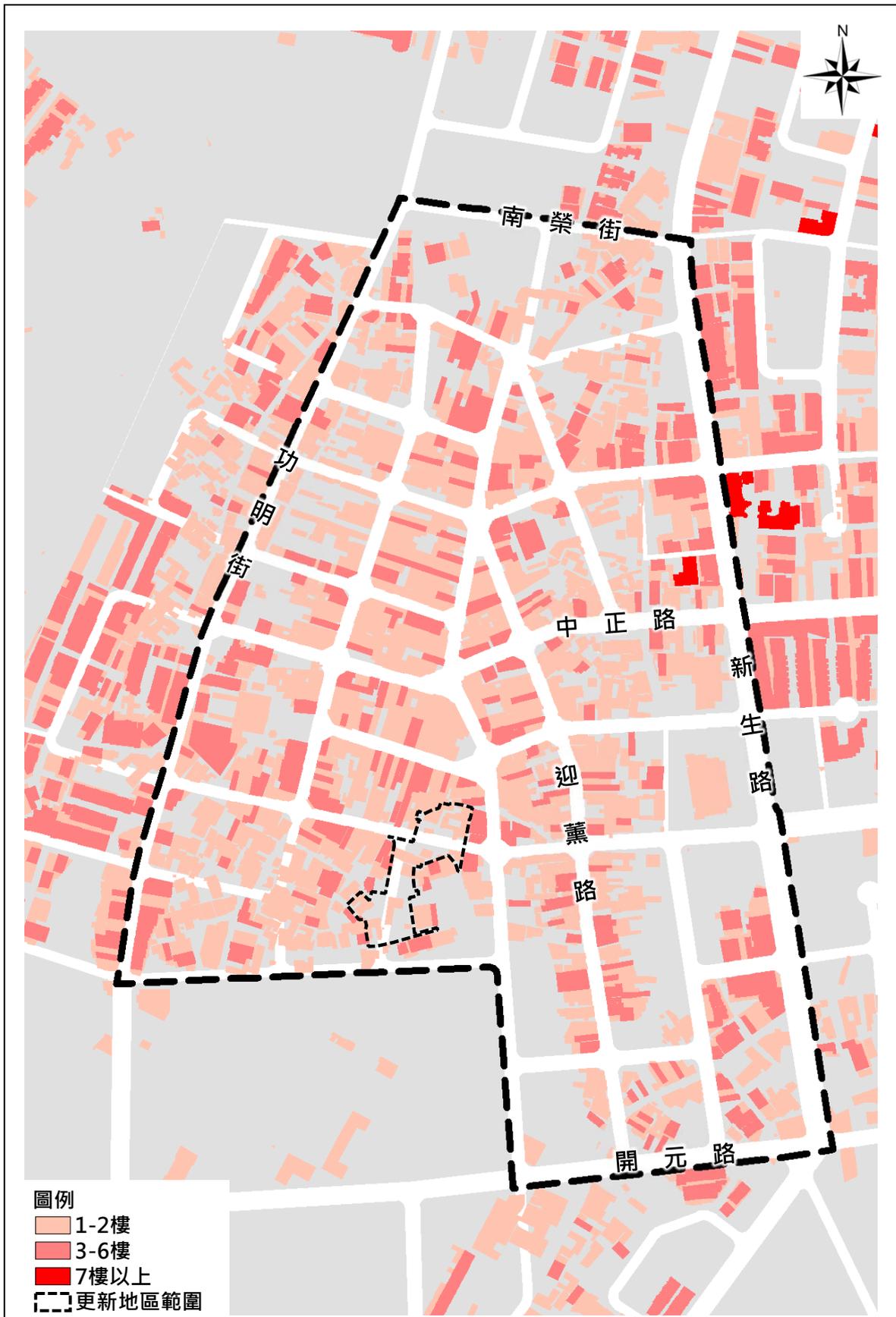


圖3-4 慈裕宮周邊舊聚落地區建物樓層示意圖

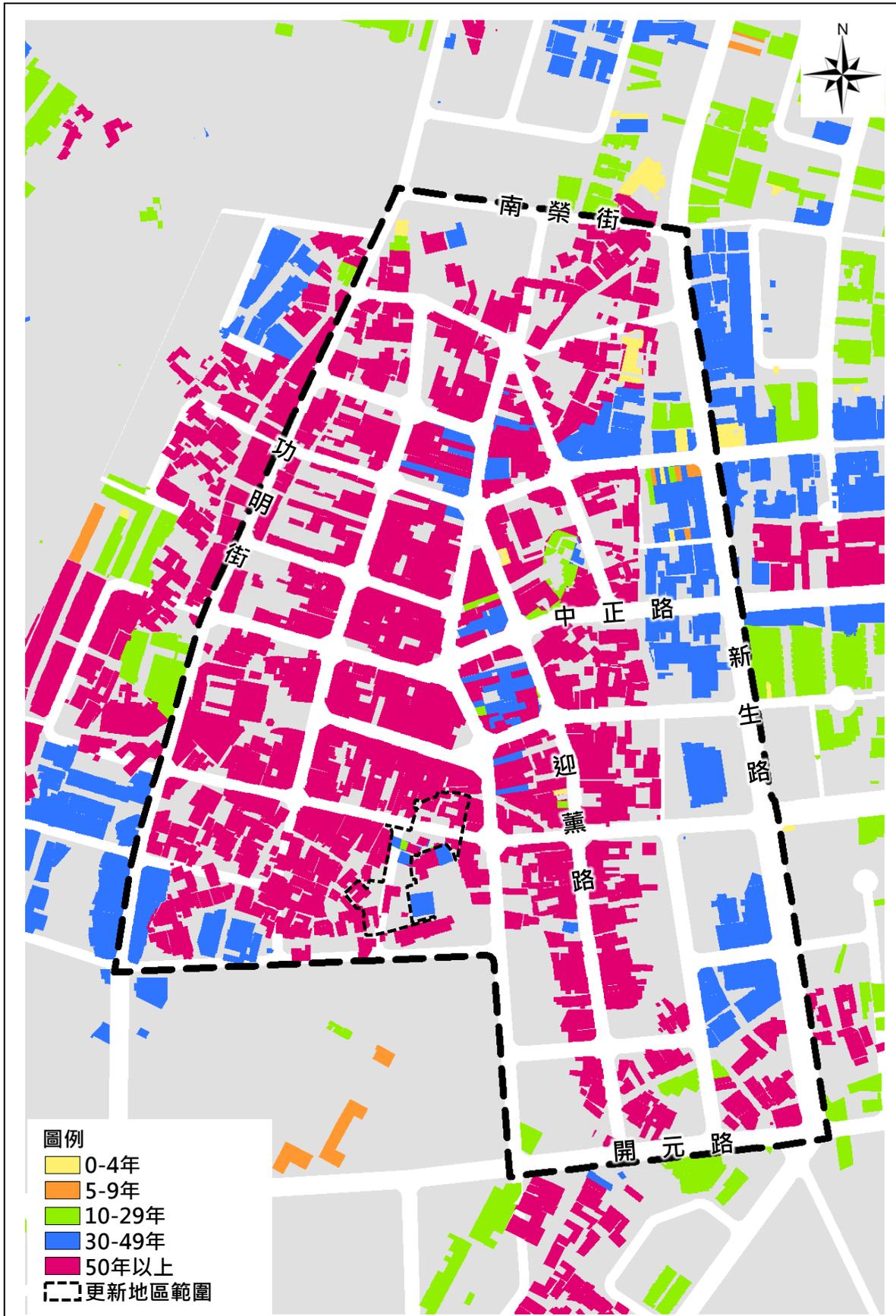


圖3-5 慈裕宮周邊舊聚落地區建物屋齡示意圖

三、交通系統

(一)道路系統

竹南頭份都市計畫區整體交通路網便捷健全，國道 1 號路廊概沿計畫區東隅通過，於計畫區東北側鄰頭份市區處設有頭份交流道，國道 3 號與台 61 線西濱快速公路則通過計畫區西側濱海地區，分別設有竹南交流道與多處平交匝道可供聯通；計畫區南側則有竹南聯絡道呈東西向橫互，西端銜接台 61 線與國道 3 號，東端銜接苗栗北橫道路，未來全線完工後則可通往三灣、南庄等地區，成就苗北地區最重要之橫向路網，而由國 1、國 3、台 61 以及苗栗北橫道路所組成之聯外公路骨幹亦確立本計畫區聯外交通之便利無礙。

而竹南頭份都市計畫區整體之主要道路網絡，則以外環道路系統中央路、環市路、真如路、工業路與概呈東北-西南向通過計畫區東側之中華路所形成之環形路網，搭配縱向穿越計畫區之公義路、永貞路與橫貫之環市路、自強路所建構跨竹南、頭份二行政區之申字形路網，加上計畫區東北側中興路、科東二路與西南側全天路以及串聯苗北地區之縣道 124 線，架構竹南頭份都市計畫區之主要道路網絡。

1. 國道系統

(1) 國道 1 號

國道 1 號為臺灣西部走廊最重要之運輸動脈，北起基隆，南迄高雄，其路廊經基地東側，頭份交流道則位於計畫區東北側緊鄰頭份市區，以台 1 線為聯絡道，為竹南、頭份地區往來聯繫鄰近山線鄉鎮與外縣市之重要聯外國道系統。

(2) 國道 3 號

國道 3 號為第二條縱貫臺灣西部走廊之高速公路系統，北起基隆，南迄屏東，其路廊經計畫區西側，並於計畫區西南側外設有竹南交流道可供出入，為竹南、頭份地區往來聯繫鄰近海線鄉鎮與外縣市之重要聯外國道系統。

2. 省道系統

(1) 台 61 線(西濱快速公路)

台 61 線即西濱快速公路，為沿臺灣西部沿海地區興闢之縱貫的快速公路，其路線北起於新北市八里區，南迄至臺南市安南

區，現況為部分路段通車，行經竹南之通車路段北端至新竹香山，南至白沙屯，於本計畫區西側濱海地區設有多處平交匝道，為竹南、頭份地往來臨近濱海城鎮之主要聯外幹道。

(2)台 1 線(中華路、自強路)

省道台 1 線係臺灣西部走廊最重要之交通幹道，北起台北，南迄屏東，經台 1 線北向可聯絡新竹地區、竹科竹南基地，計畫區內路段則串聯頭份交流道、頭份市區、頭份工業區，南向通往後龍地區，為本計畫區聯絡竹科竹南基地與國道 1 號頭份交流道之主要聯絡道路。

(3)台 1 己線(竹南聯絡道)

省道台 1 己線係國道 3 號竹南交流道聯絡道，西端銜接台 61 線與國道 3 號，東端迄於中華路口銜接苗栗北橫道路，未來苗栗北橫道路全線完工可通往三灣、南庄等地區。

(4)台 13 線(公義路、永貞路)

省道台 13 線北起新竹香山、南迄台中豐原，為貫穿苗栗縣政核心行政區及山線菁華區之重要公路，經台 13 線北向可聯絡新竹地區、竹科竹南基地，計畫區內路段則串聯竹南運動公園週邊新興住宅區域與頭份工業區，南向通往造橋、頭屋、苗栗地區，為本計畫區聯絡竹科竹南基地之主要聯絡道路。

(5)台 13 甲線(環市路、全天路)

省道台 13 甲線北起苗栗竹南、南迄苗栗市，其於本計畫區路段兼具竹南市區外環道與銜接竹南聯絡道之聯絡道路功能。

3. 縣道系統

縣道 124 線係現況唯一通過竹南頭份都市計畫區之縣道系統，縣 124 橫貫苗栗北地區，西起竹南、東迄獅潭，沿線串連竹南、頭份、三灣、南庄以及獅潭等鄉鎮市，為苗栗北部地區最重要之公路系統。

(二)大眾運輸系統

竹南頭份都市計畫區範圍現況營運中可利用之大眾運輸系統包括臺鐵、國道客運、公路客運以及市區公車，另可利用公車與公路客運接駁往來高鐵苗栗站，茲說明各大眾運輸系統概況如后。

1. 臺鐵系統

臺鐵系統係竹南、頭份地區最重要之聯外大眾運輸系統，其中以竹南車站為最重要之大眾運輸場站。竹南車站屬一等站，係山、海線交會站，現況除普悠瑪號外其他包括自強號、莒光號、區間快車以及區間車等各級列車多有停靠，為苗栗縣重要交通轉運車站之一。

2. 國道客運

國光客運營運之 1823 路(台北-竹南)係竹南、頭份地區現況唯一營運中之國道客運路線，該路線營運由台北往返竹南，中途亦停靠頭份等站，每日 29~34 班次，為臺鐵系統外，竹南、頭份地區民眾往返臺北另一可選擇之大眾運輸工具。

3. 公路客運

公路客運為竹南、頭份地區主要服務區內與聯絡週邊苗栗縣境其他鄉鎮以及新竹地區之主要大眾運輸系統，由苗栗客運營運提供服務，苗客頭份站為區域公路客運路線之主要始發站，營運路線服務範圍涵括竹南、頭份、苗栗、造橋、後龍、南庄、三灣以及新竹等，亦可接駁往來高鐵苗栗站，另交通部觀光局之臺灣好行南庄線(5805A 路)亦委由苗栗客運營運，以竹南車站為始發站，提供往來南庄地區之觀光接駁服務。

4. 市區公車

金牌客運營運之 101A 路公車(高鐵苗栗站-竹南科學園區)係本計畫區現況營運中之唯一市區公車路線，提供本計畫區往來高鐵苗栗站或竹南科學園區之接駁服務。

5. 公共自行車(YouBike)

竹南鎮目前已設置 8 站、頭份市目前已設置 5 站，透過重要交通樞紐與市區主要行政機關、學校及公園等地點之串聯，服務民眾通勤、通學、轉乘接駁、逛街、休閒及運動等需求。

表 3-7 竹南頭份公共自行車(YouBike)設置情形綜理表

行政區	已設置站點	尚未完成站點
頭份市	尚順廣場、為恭醫院、苗栗客運頭份站、頭份市公所、頭份運動公園	建國國中、上公園、下公園、大潤發、頭份國中、頭份麥當勞
竹南鎮	中興商工、國家衛生研究院、建國路(龍鳳宮)、竹南博愛公園、竹南火車站(東站)、竹南火車站(西站)、竹南鎮公所、苗北藝文中心	環市延平路口、照南國中

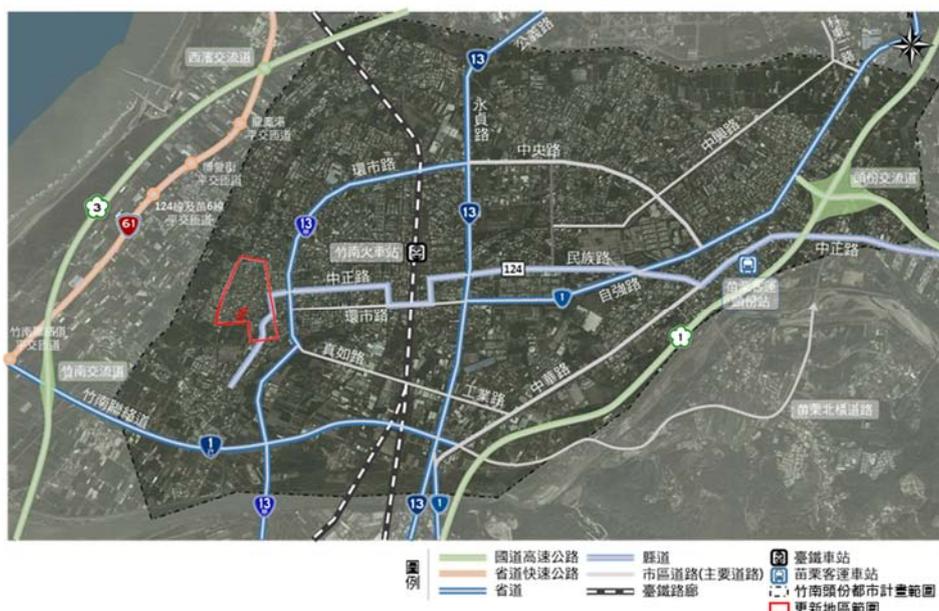


圖 3-6 竹南頭份地區交通系統現況示意圖

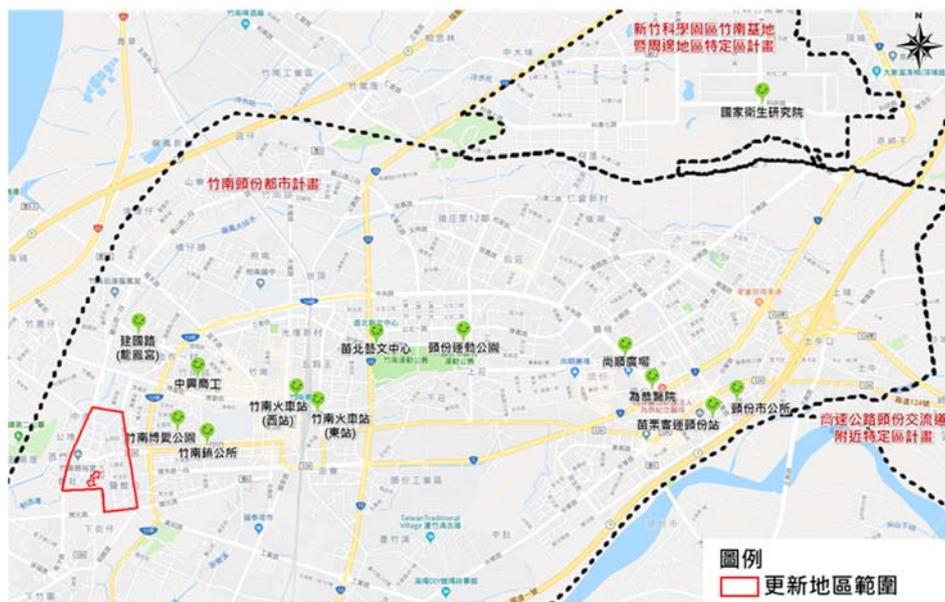


圖 3-7 竹南頭份公共自行車(YouBike)位置分佈圖

四、公共設施

本計畫區周邊劃設學校、公園及廣場兼停車場用地等公共設施用地，其中文小十六、文中八、廣(停)十一已開闢，公兒十一部分開闢，公二十二、公二十三、文高四未開闢，詳圖 3-8 所示。其中公兒十一、公二十二、公二十三、文高四業納入苗栗縣公共設施用地專案通盤檢討辦理。

五、土地權屬概況

本計畫區內土地權屬以私有土地為主，面積約 21.6273 公頃，佔計畫區面積約 77.39%，其次為公有土地，公有土地主要為中華民國所有土地，面積約 3.0659 公頃，佔計畫區面積約 10.97%，詳表 3-8 及圖 3-9 所示。

表 3-8 慈裕宮周邊舊聚落地區土地權屬面積表

公私別	土地所有權人	面積(公頃)	百分比
公有	中華民國	3.0659	10.97%
	苗栗縣	0.3432	1.23%
	竹南鎮	2.5452	9.11%
	新竹市	0.0278	0.10%
	小計	5.9821	21.41%
公私共有		0.3348	1.20%
私有		21.6273	77.39%
總計		27.9442	100.00%

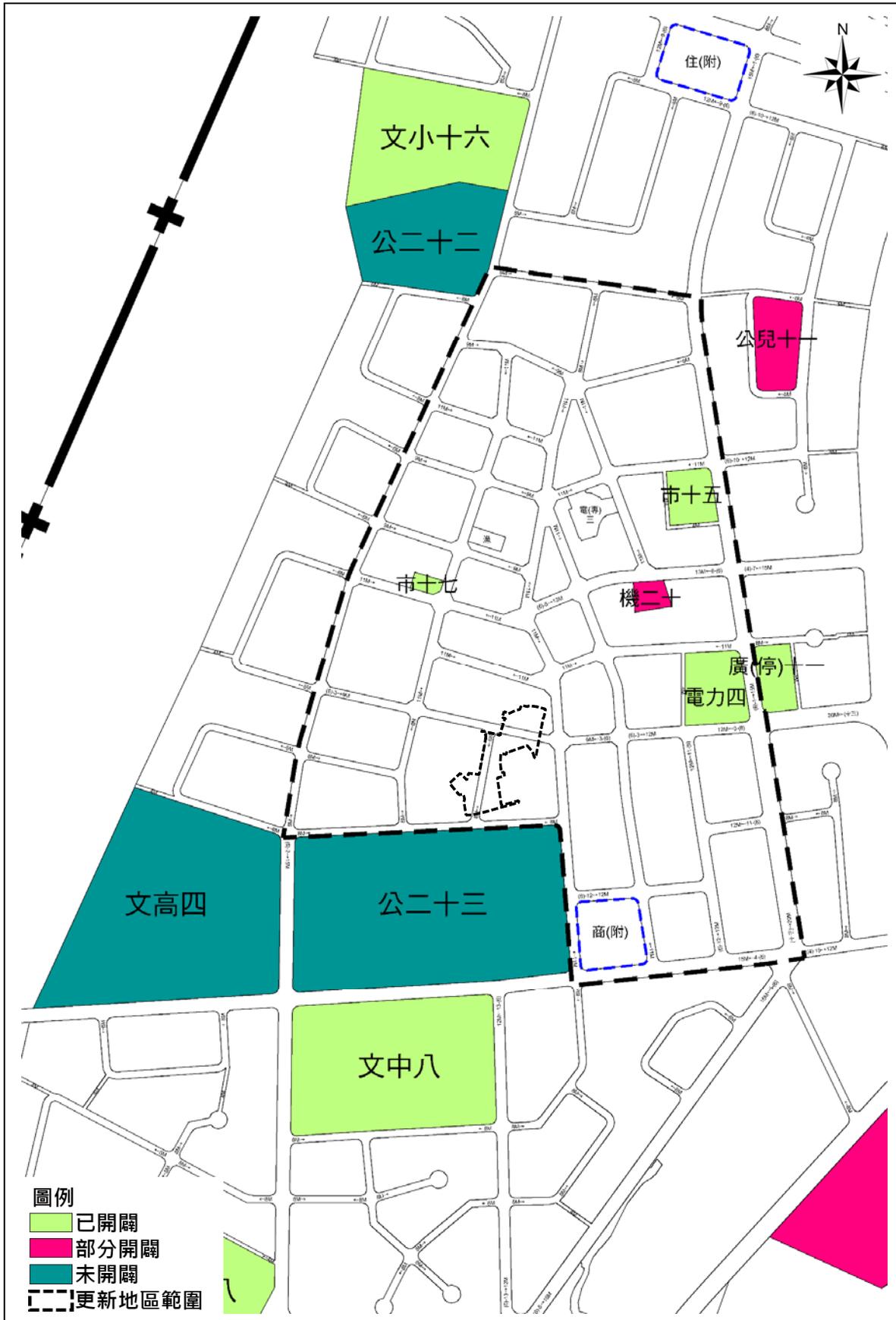


圖3-8 慈裕宮周邊舊聚落地區周邊公共設施開闢情形示意圖

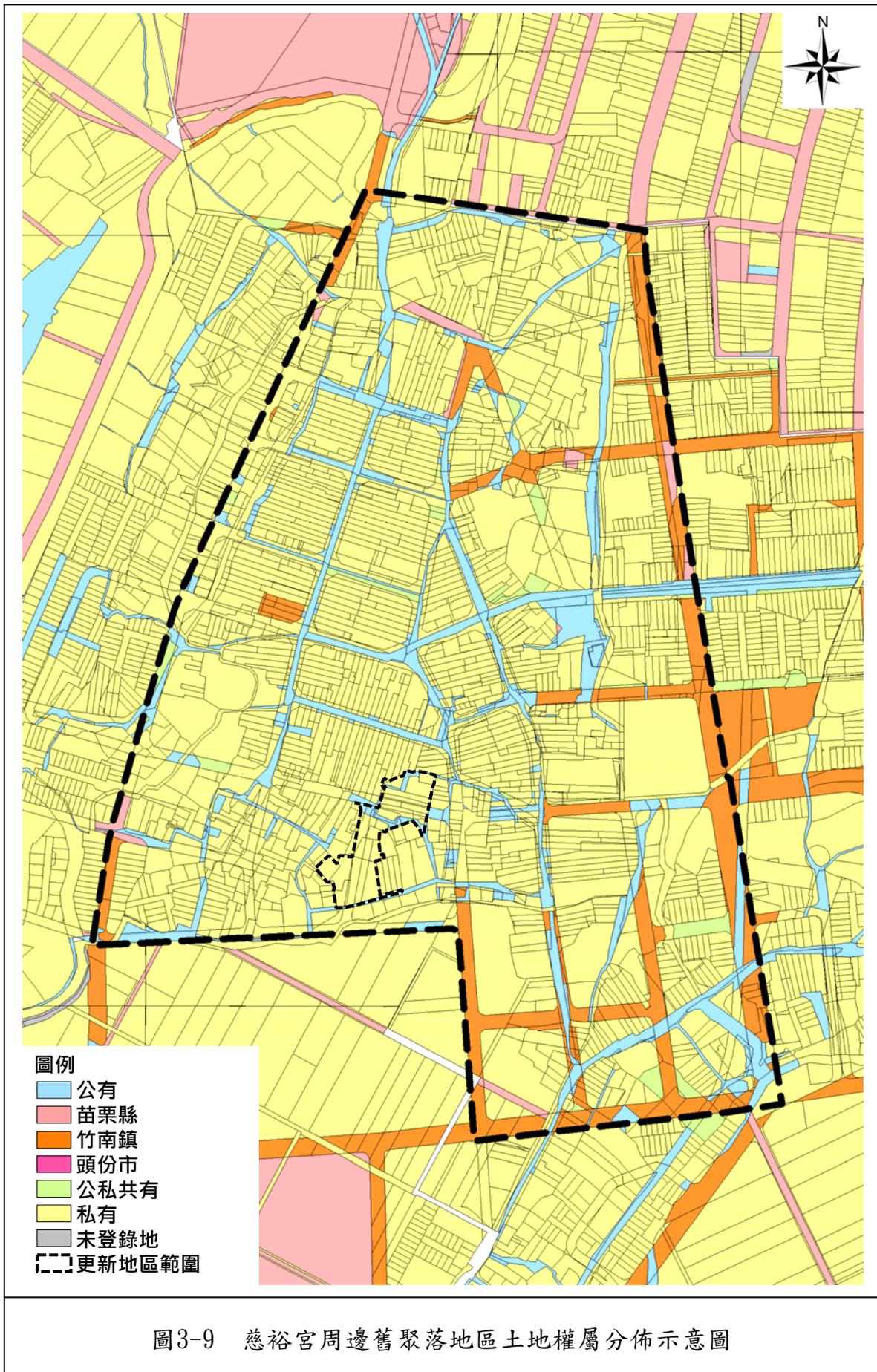


圖3-9 慈裕宮周邊舊聚落地區土地權屬分佈示意圖

六、原有社會、經濟關係

本計畫位屬竹南頭份都市計畫區，考量竹南頭份都市計畫範圍橫跨竹南、頭份兩鎮，因此綜整苗栗縣、頭份市、竹南鎮之人口相關資料，以瞭解近年人口成長變遷及年齡結構。

(一)人口成長及變遷

竹南頭份地區近十年人口平均成長率(0.92%)大幅高於苗栗縣整體人口之平均成長率(-0.29%)，另由逐年成長率可知，竹南鎮與頭份市之人口皆呈穩定成長，詳表 3-9。

表 3-9 苗栗縣、頭份市及竹南鎮近十年人口成長概況表

民國	苗栗縣		頭份市		竹南鎮		竹南頭份地區	
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)
99 年	560,968	-0.14%	97,150	0.92%	78,420	1.39%	175,570	1.13%
100 年	562,010	0.19%	98,377	1.26%	79,656	1.58%	178,033	1.40%
101 年	563,976	0.35%	99,993	1.64%	80,864	1.52%	180,857	1.59%
102 年	565,554	0.28%	101,527	1.53%	82,351	1.84%	183,878	1.67%
103 年	567,132	0.28%	102,654	1.11%	83,622	1.54%	186,276	1.30%
104 年	563,912	-0.57%	103,239	0.57%	84,469	1.01%	187,708	0.77%
105 年	559,189	-0.84%	103,157	-0.08%	85,010	0.64%	188,167	0.24%
106 年	553,807	-0.96%	103,147	-0.01%	85,587	0.68%	188,734	0.30%
107 年	548,863	-0.89%	103,081	-0.06%	86,130	0.63%	189,211	0.25%
108 年	545,459	-0.62%	103,701	0.62%	86,565	0.50%	190,266	0.55%
近十年平均成長率	-0.29%		0.75%		1.13%		0.92%	

資料來源：苗栗縣統計要覽、苗栗縣戶政服務網及本計畫整理。

(二)戶數及戶量

近年來，苗栗縣與竹南頭份地區總戶數均呈穩定成長，其中竹南頭份地區 108 年戶數達 66,818 戶，佔苗栗縣總戶數 3 成，顯見竹南頭份地區在苗栗縣扮演角色之重要性。

惟觀察戶量變動趨勢，苗栗縣與竹南頭份地區均呈現逐年緩慢下降趨勢，此現象應受經濟、社會結構轉變影響，小家庭制度已逐漸取代傳統大家庭制度所致。

表 3-10 苗栗縣、頭份市及竹南鎮近十年戶數、戶量概況表

年別	苗栗縣			竹南鎮			頭份市			竹南頭份地區		
	戶數 (戶)	成長 率(%)	戶量 (人/ 戶)									
99 年	172,725	1.54	3.25	24,170	3.10	3.24	29,589	2.60	3.28	53,759	2.82	3.27
100 年	175,305	1.49	3.21	24,818	2.68	3.21	30,430	2.84	3.23	55,248	2.77	3.22
101 年	178,404	1.77	3.16	25,574	3.05	3.16	31,373	3.10	3.19	56,947	3.08	3.18
102 年	180,916	1.41	3.13	26,412	3.28	3.12	32,267	2.85	3.15	58,679	3.04	3.13
103 年	183,124	1.22	3.10	27,232	3.10	3.07	33,062	2.46	3.10	60,294	2.75	3.09
104 年	184,363	0.68	3.06	27,842	2.24	3.03	33,544	1.46	3.08	61,386	1.81	3.06
105 年	185,915	0.84	3.01	28,507	2.39	2.98	33,985	1.31	3.04	62,492	1.80	3.01
106 年	187,846	1.04	2.95	29,237	2.56	2.93	34,737	2.21	2.97	63,974	2.37	2.95
107 年	189,324	0.79	2.90	29,882	2.21	2.88	35,401	1.91	2.91	65,283	2.05	2.90
108 年	191,162	0.97	2.85	30,540	2.20	2.83	36,278	2.48	2.86	66,818	2.35	2.85
近十年平均	180,803	1.28	3.11	26,712	2.82	3.09	32,323	2.30	3.13	59,035	2.54	3.11

資料來源：歷年苗栗縣統計年報、苗栗縣戶政服務網及本計畫整理。

(三)人口結構

竹南頭份地區過去 10 年人口年齡結構中，幼年人口 (0-14 歲) 呈下降之趨勢，惟近幾年趨於平緩，青壯年人口 (15-64 歲) 與老年人口 (65 歲以上) 則呈逐年增加，整體而言，竹南頭份地區扶養比先呈現降低趨勢後又趨於平緩，老化指數則逐年成長，呈現幼年人口逐漸減少，老年人口比例增加之趨勢，而老化指數逐年增加之情境，可推測其居住人口有朝向以老年為主之情形。

不論從個別地區 (竹南頭份地區) 角度或者總體區域 (苗栗縣) 之角度長期分析，未來人口結構均可能呈現幼年人口下降、老年人口所佔比例提高之情勢，故運用於都市空間規劃時，應考量人口結構改變所產生之影響。

表 3-11 苗栗縣、頭份市及竹南鎮人口年齡結構、扶養比及老化指數統計表

民國	苗栗縣					竹南鎮			頭份市			竹南頭份地區	
	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	老化指數	扶養比	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	老化指數	扶養比
99 年	88,250	397,560	75,158	85.2	41.1	14,431	56,682	7,307	17,356	70,040	9,754	53.7	38.5
100 年	85,278	401,259	75,473	88.5	40.1	14,364	57,773	7,519	17,036	71,362	9,979	55.7	37.9
101 年	83,722	403,892	76,362	91.2	39.6	14,429	58,648	7,787	17,006	72,745	10,242	57.4	37.6
102 年	83,044	405,108	77,402	93.2	39.6	14,698	59,622	8,031	17,605	73,339	10,583	57.6	38.3
103 年	82,194	406,133	78,805	95.9	39.6	14,909	60,397	8,316	17,357	74,352	10,945	59.7	38.2
104 年	79,338	404,030	80,544	101.5	39.6	14,853	60,929	8,687	17,058	74,807	11,374	62.9	38.3
105 年	76,178	400,240	82,771	108.7	39.7	14,721	61,153	9,136	16,614	74,680	11,863	67.0	38.5
106 年	72,200	396,246	85,361	118.2	39.8	14,480	61,523	9,584	16,072	74,613	12,462	72.2	38.6
107 年	68,846	392,328	87,689	127.4	39.9	14,296	61,724	10,248	15,537	74,449	13,194	78.6	39.1
108 年	66,512	386,518	91,518	137.6	40.9	14,180	61,806	10,767	15,445	74,670	13,800	82.9	39.7

資料來源：歷年苗栗縣統計年報、苗栗縣戶政服務網及本計畫整理。

(四) 產業發展分析

依據工商及服務業普查報告，竹南頭份地區 105 年場所單位數計 9,380 家(佔全縣 37.72%)，從業員工數 81,961 人(佔全縣 52.11%)，生產總額 312,198 百萬元(佔全縣 54.46%)，為苗栗縣工商業發展重鎮。另進一步分別分析工業及服務業，工業場所單位數、從業員工數、生產總額約佔全縣 41.03~59.80%，服務業約佔全縣 36.70~41.03%。

另與 100 年比較，竹南頭份地區無論工商業場所單位數、從業員工數、生產總額皆呈正成長，其中年底場所單位數成長率 11.69%、從業員工數成長率 41.53%、生產總額成長率 0.74%，皆遠大於全縣之 5.72%、9.83%、-2.55%，顯示其成長潛力。工業部分，

竹南頭份地區 100-105 年從業員工數成長率 42.31%、生產總額 57.42%，略高於全縣之 12.84%、-4.39%，呈現穩定成長；服務業部分，從業員工數成長率 40.05%，略高於全縣 6.04%，生產總額 5.08%則略低於全縣之 6.76%。

表 3-12 竹南頭份地區 100、105 年工商業發展概況

項目	年底場所單位數			年底從業員工數			全年生產總額			
	105 年		較 100 年成長 (%)	105 年		較 100 年成長 (%)	105 年		較 100 年成長 (%)	
	家	比例%		人	比例%		百萬元	比例%		
竹南頭份地區	工業	2,396	41.03	14.15%	53,803	59.80	42.31%	269,624	57.42	0.09%
	服務業	6,984	36.70	10.87%	28,158	41.84	40.05%	42,574	41.03	5.08%
	小計	9,380	37.72	11.69%	81,961	52.11	41.53%	312,198	54.46	0.74%
苗栗縣	工業	5,839	100.00	12.44%	89,976	100.00	12.84%	469,538	100.00	-4.39%
	服務業	19,029	100.00	3.82%	67,299	100.00	6.04%	103,761	100.00	6.76%
	合計	24,868	100.00	5.72%	157,275	100.00	9.83%	573,299	100.00	-2.55%

資料來源：行政院主計處，100 年工商及服務業普查報告及 105 年工商及服務業普查初步結果。本計畫整理。

105 年區位商數(LQ)分析如下表。整體而言，竹南頭份地區之基礎及優勢產業囊括了工業及服務業，顯示其為工商並重地區，生活及商務服務業(如專業科學及技術服務業、支援服務業)伴隨製造業，於近年顯著發展。

表 3-13 竹南頭份地區 105 年基礎產業綜整表

項目	LQ ≥ 1	LQ < 1, 惟人口數 > 100 年
● 製造業	● 用水供應及污染整治業 ● 營造業	● 營造業
● 金融及保險業 ● 不動產業	● 住宿及餐飲業 ● 資訊及通訊傳播業 ● 支援服務業 ● 教育服務業 ● 藝術、娛樂及休閒服務業 ● 其他服務業	● 住宿及餐飲業

資料來源：行政院主計處，100 年工商及服務業普查報告及 105 年工商及服務業普查初步結果。本計畫整理。

七、人文特色及整體景觀

竹南頭份都市計畫區位於頭份市與竹南鎮，有關人文特色如下：

(一)發展歷史

1. 頭份市

頭份市在漢人進入開拓之前，是道卡斯平埔族竹塹社與中港社、以及賽夏族原住民分佈的地區。漢人拓殖頭份起於清乾隆四年(西元 1739 年)，由建泉州人林耳順，率領閩粵二省漢人約三十餘人，由香山進中港，經原住民同意後，僱用漢民進入頭份從事開墾。

因位於竹南沖積平原上又有中港溪流經，頭份地區土壤肥沃、水源豐沛、物阜民豐，故自乾隆年間之後即不斷有漢人移民由鹽水港、中港、茄荖坑、沙菁埔、斗煥坪等地方進入拓墾，尤其以客家族裔為大宗。隨著移民遷入，地方守護神廟宇也跟著興立，如嘉慶十四年建立斗煥坪大化宮之三山國王廟。

開墾約至清乾隆三十年(西元 1765 年)告一段落，此後的開墾工作，主要是著力於作埤和開圳，以穩定灌溉水源，其中以隆恩圳之開墾規模最大，其於新華里牛欄肚作埤引中港溪水，圳路由三角仔，經土牛莊(今土牛里)、番婆莊(蟠桃里)後二分為南北支流：南支西行經二十分莊(東庄里)、田寮、崁頂，流入竹南五穀王庄(新南里)、七份仔，於中港附近入海；北支則經頂山腳庄、下山腳(山下里)、後庄，於竹南海口地區入海。圳路分支數十里，為竹南頭份地區主要之灌溉系統，亦是現存的古水圳之一。

2. 竹南鎮

漢人開墾竹南鎮始於康熙五十年(西元 1711 年)，由張徽揚率先開墾海口、公館仔(公館裡)、鹽館前(開元裡)一帶，並與原住民訂立契約成為租佃關係，以中港社仔為基礎向四周平原拓墾，後至乾隆五十一年(西元 1786 年)中港社原住民移住番社莊(中港里)以後，漢人移民人口逐漸增加，成為初具規模之中港舊街。

因先民渡海來臺往往奉供海神天上聖母一媽祖神靈同行作為保護神，明永曆十五年(西元 1661 年)漢人於鹽館前(開元里)建築土壁茅草屋，為慈裕宮肇建之始。後於清乾隆年間由檀越將其遷至中港南門口重新修建成為現今之中港慈裕宮，與當時的北港朝天宮、東港朝隆宮，並稱「臺灣三媽祖」。

嘉慶末年至道光中葉，竹南中港是往來艋舺與鹿港之間的交通重鎮及貨物集散地，躍升成為台灣北部重鎮之一，因同時兼有貿易、漁業功能，故有「三角店」的封號。後因中港溪口淤積嚴重，加上縱貫鐵路(竹南車站)鋪設完成後，商業重心逐漸向內陸移動，但因過去信奉媽祖而大量製造的金銀紙產業，是竹南鎮一大特色傳統產業。

(二)古蹟、歷史建築

1. 中港慈裕宮：

座落竹南鎮民生路，創廟迄今相傳已有三百二十餘年歷史，是苗栗縣內最古老的媽祖廟，亦被公告為苗栗縣定古蹟。中港慈裕宮正殿至山川門兩邊雕刻及繪畫手法皆異，如正門石竅左邊八目形，右邊四角形。弄珠之雙龍造形，樑上雕刻及門神造形均各具匠心，據云：建廟之初，兩工匠相爭承造，互不退讓。宮廟主事商議結果，決定以同價款由兩位匠工承造一商，以觀其技，此亦為該宮特色之一。



資料來源：苗栗縣政府文化觀光局。

2. 竹南蛇窯：

清光緒年間，苗栗竹南、後龍一帶已經有專業瓦窯，日治時期，日本政府調查發現部分區域陶土資源豐富，於是獎勵生產，苗栗引進日本燒窯技術「登窯」燒製，同時又有傳統福州製陶系統進駐，兩種截然不同文化系統製陶技術，混合中日成型技術，醞釀出苗栗陶的特色。

竹南蛇窯全長 17 公尺，因為有石綿瓦遮雨棚保護，保存完整，因窯主林添福先生是目前少數會蓋蛇窯的老師傅，經常修整窯體，以致在少數殘存的蛇窯中，是仍還可繼續燒製的傳統蛇窯。保存傳統製陶技藝與蛇窯窯燒方式，在台灣陶瓷發展歷史與文化上，隱藏了許多重要意涵，近年則致力於系統性整理與保存傳統

技法，轉型柴燒創作，並作為陶瓷技藝傳承的教育場所，本座蛇窯足為陶藝發展的見證。於民國 91 年公告登錄為苗栗縣歷史建築。



資料來源：劉榮春等編著，苗栗縣文化資產資料手冊，苗栗市：苗栗縣文化局，民 94 年。

3. 崎頂一、二號隧道：

民國 17 年（西元 1928 年），因香山竹南間改道所建，崎頂一、二號隧道是苗栗縣唯一兩座相連雙軌鐵路隧道，內襯上半部採紅磚襯砌，下半部為水泥磚砌築，構造少見，迄今保存完整，並結合當地社區居民認養，為縱貫鐵路香山-竹南段三次改線後少數僅存之完整鐵道遺跡，見證竹南鎮都市紋理空間之變遷及崎頂地區發展歷史，於民國 94 年公告登錄為苗栗縣歷史建築。



資料來源：苗栗縣政府文化觀光局。

4. 尋常小學校禮堂：

日治大正 3 年（1914）年創設尋常小學校，提供日人就讀，此建築作為禮堂用，後加設中學部，加收台籍學生。終戰後，民國 35 年（1946）年新竹縣立竹南初級中學設立，因學生數少，仍作禮堂使用，後班級數增多，改作辦公室。民國 47 年（1958）年辦公大樓落成後，改作圖書室。後期因學生迅速增加，訓導處不敷使用，乃與圖書室對調，迨民國 82 年（1993）年新行政大樓落成使用後，又搬回本址，今已改成健康保健中心，於民國 99 年公

告登錄為歷史建築。



資料來源：苗栗縣政府文化觀光局。

肆、基本目標與策略

一、計畫基本目標

(一)文化地區意象核心與軸線之整建維護

慈裕宮為內政部指定公告之國家第三級古蹟，係苗栗縣重要信仰中心，為形塑文化地區核心意象，擬透過整建維護的更新方式，塑造文化活動廊道整體意象，凸顯地區文化特色。

(二)居住腹地導入防災構想

本地區之居住腹地大部分建築物老舊窳陋、耐震及防災條件不足，應評估災害潛勢高之地區劃定為防災型都更單元，透過防災型都更建構安全適居環境。

(三)毗鄰公共設施保留地檢討釋出作為遷建基地

毗鄰公共設施保留地可檢討釋出作為公共住宅或中繼住宅使用，以協助辦理都更期間民眾所需之短期安置，提高民眾參與都更的意願，加速防災型都更的實現。



二、計畫策略

本更新地區以住宅為主要機能，並以廟埕空間為核心形塑歷史街

區。開元路南北兩側之住宅區及商業區，屬早期住宅發展聚落，開元路北側地區以慈裕宮廟埕空間為發展核心，沿民生路歷史街區景觀軸與地區鄰里生活機能軸帶，發展為結合宗教與生活之鄰里社區。配合東側沿環市路之發展軸帶，定位守法街南側、公廿三東側之商業區範圍為計畫區西側之商業機能核心，藉以帶動該地區之發展。

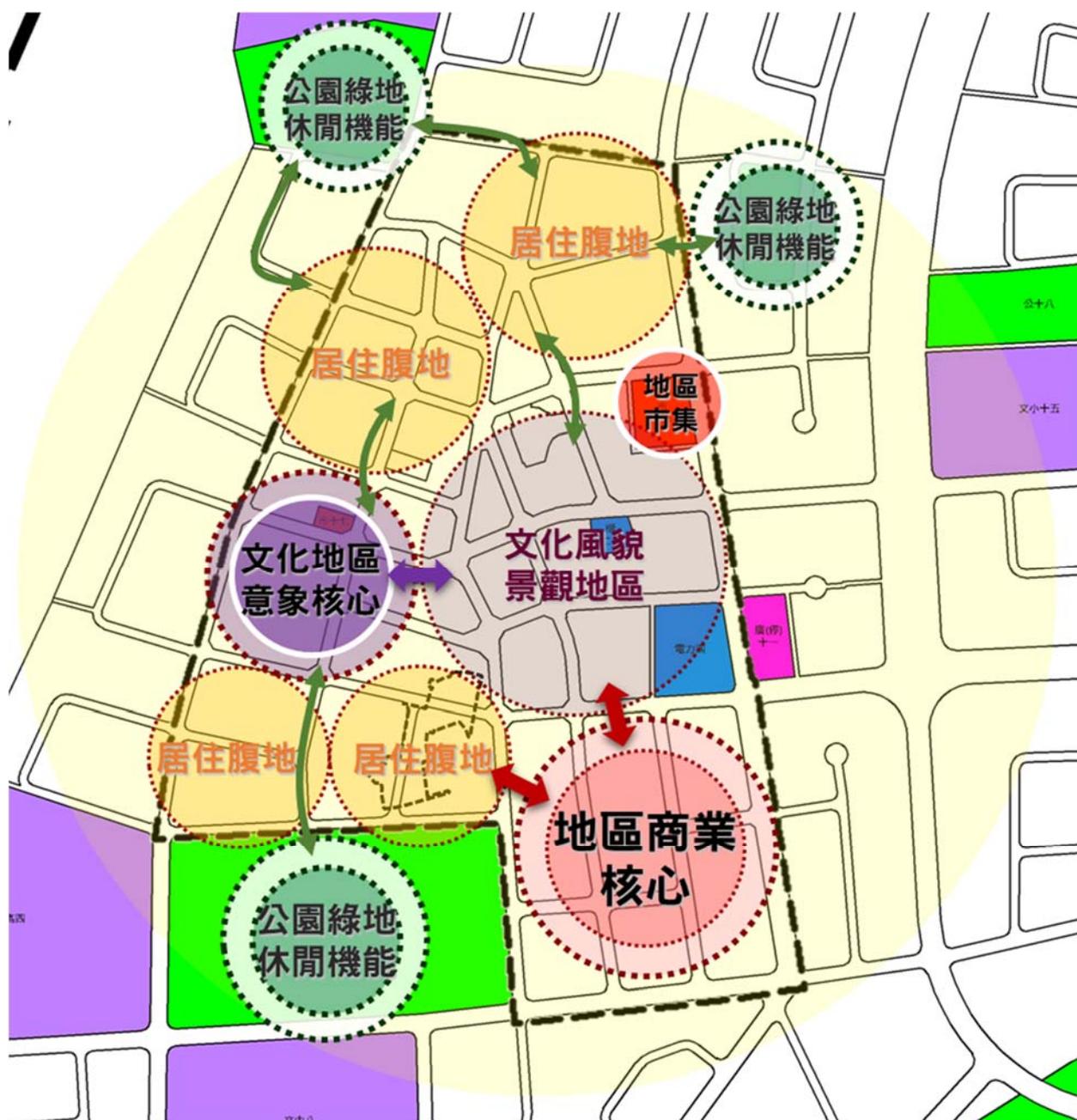


圖 4-1 慈裕宮周邊舊聚落地區發展機能示意圖

伍、實質再發展概要

一、都市實質再發展結構

(一) 塑造文化地區景觀風貌

針對慈裕宮周邊住宅街廓，藉由中正路與守法街道路鋪面改善，以強化人行動線，打造友善人本環境，同時亦針對文化地區內之建物進行整建維護(如：結構補強與外牆拉皮)及配合都市設計準則，以形塑文化地區景觀風貌。

(二) 建構安全居住環境

本地區之居住腹地大部分建築物老舊窳陋，耐震係數、防火構造、鄰棟間隔等防災條件不足，且本地區位於淹水潛勢地區，加上部分道路狹窄或未開闢導致救災動線不良，爰將災害潛勢高之地區劃定為防災型都更單元，建構慈裕宮南北側住宅街廓為安全居住腹地。

(三) 多元商業新生

本地區內商業區係竹南頭份都市計畫區西側唯一的商業服務中心，可串連至竹南火車站地區，發展條件佳，未來可供作服務計畫區西側之商業機能核心，因此藉由都市更新改善商業環境，塑造本地區多元商業核心，共創地區發展價值。

(四) 毗鄰公共設施保留地轉型利用

本更新地區毗鄰之文高四(未開闢未取得)及公廿三(未開闢未取得)公共設施保留地，可檢討釋出作為公共住宅、中繼住宅使用腹地及適度保留供開放空間使用，一方面提供辦理都更期間民眾所需之短期安置，提高民眾參與都更的意願，加速防災型都更的實現；一方面提供安全避難設施及滯洪需求，以達到在地防災避難規劃、調適地區災害發生之功能。

二、土地使用及公共設施計畫

(一) 土地使用計畫

1. 商業區

本更新地區南側商業區現況以住宅及住商使用為主，但仍有

多處大面積未使用地分布，且部分道路未開闢，現況條件不佳，故未來應引入多元商業機能，並藉由容積調派提高商業區發展強度，以提升購物商圈整體環境、塑造地區商業核心。

2. 住宅區

考量本更新地區居住腹地多數建物老舊，耐震係數、防火構造、鄰棟間隔等防災條件不足，加上部分道路狹窄或未開闢影響防救災功能，除藉由關聯性公共工程經費補助加速道路開闢外，同時透過都市更新重建、整建維護等方式強化防災機能，並重新塑造建築物立面、街道環境，提高住宅區整體環境品質。此外，也透過鄰里性商業機能及鄰里休閒機能之引入，整合區內開放空間及人行動線系統，提升住宅區適居性。



圖 5-1 慈裕宮周邊舊聚落更新地區土地使用規劃策略示意圖

(二)公共設施計畫

1. 開放空間系統

以慈裕宮周邊文化地區老街景觀為主軸，形構具有歷史文化的景觀風貌，作為開放空間系統核心，再透過區內市十五、市十七、機二十、電力四等公共設施用地開放空間之留設及周邊公園、公兒及廣停用地作為開放空間節點，以沿街面景觀廊道串連，形成全區性開放空間系統。

2. 人行動線系統

於南側商業區各街廓沿街面、文化地區周邊各街廓沿街面及其串連至慈裕宮、市十五、公二十三之路徑劃設人行道，以強化更新地區內部機能之連結。

三、交通運輸計畫

依據竹南頭份主要計畫之交通運輸系統計畫，規劃本更新地區交通運輸計畫，詳圖 5-2 所示。

(一)聯外道路

劃設一號道路為聯外道路，計畫道路寬度 30 公尺。

(二)主要道路

劃設二、十一、十二、十三等 4 線道路為主要道路，計畫道路寬度為 20 至 50 公尺。

(三)次要道路

自聯外道路與主要道路分歧配設次要道路，計畫道路寬度 12 公尺以上、20 公尺以下者為次要道路。

四、都市防災計畫

依據竹南頭份主要計畫之防災系統，規劃本更新地區防災空間規劃構想，詳圖 5-3 所示。

(一)防災避難場所與設施

本更新地區範圍內未規劃開放空間，爰指定鄰近都市計畫公園、綠地、兒童遊樂場及廣場用地等開放空間(公兒十一、廣(停)十一)為臨時避難場所，鄰近學校用地(文小十五(竹南國小)、文小

十六(竹興國小)、文小十八(海口國小))為中長期收容場所。

(二)防救災路線

本更新計畫區防救災路線依據營建署防災道路與避難據點規劃準則，指定 20 公尺以上聯外及主要道路為緊急避難道路(新生路)、15 至 20 公尺主要道路為救援輸送道路(新生路)、8 至 15 公尺道路為避難輔助道路(開元路、南門街、鹽館街等)。

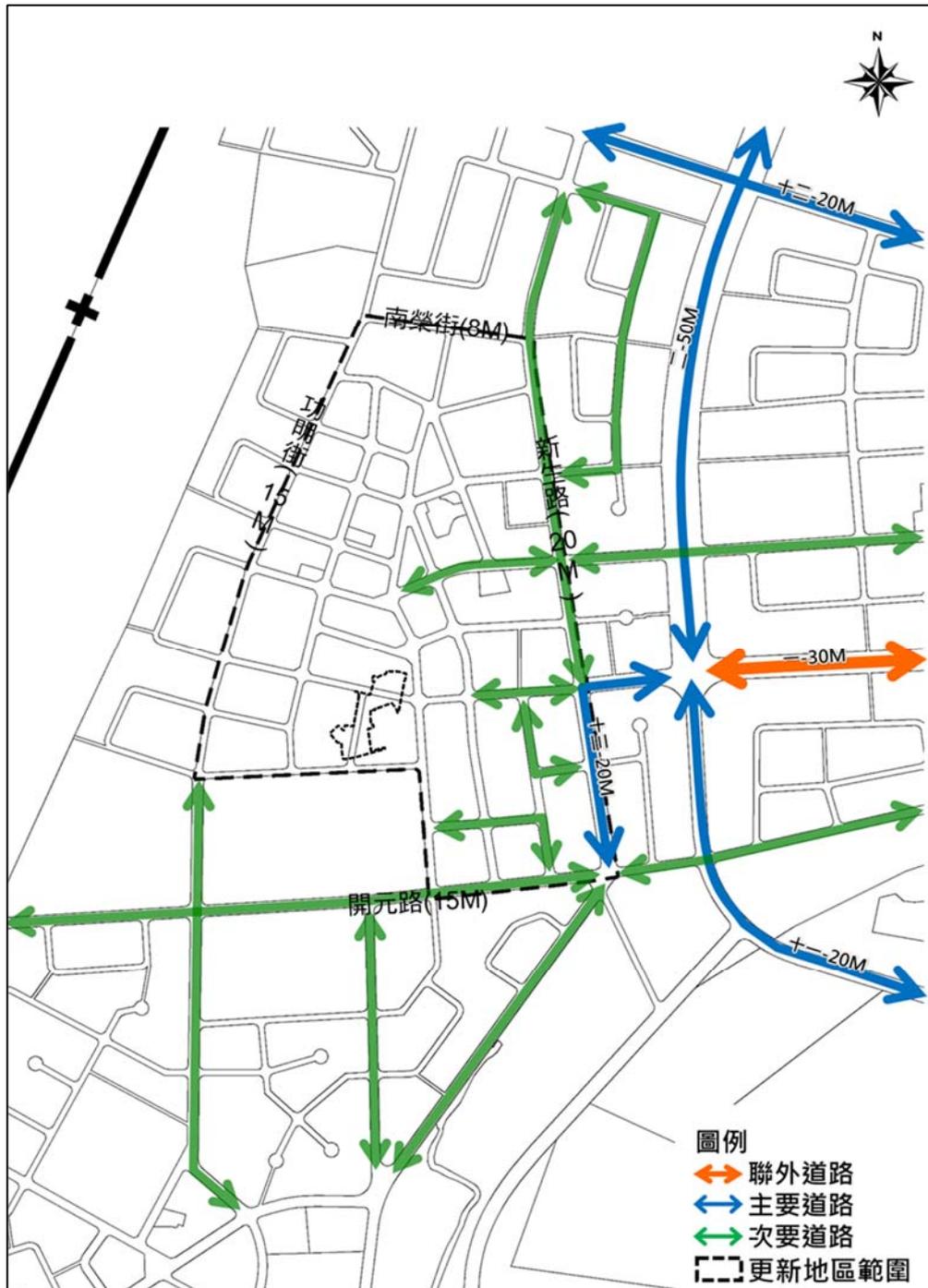


圖 5-2 慈裕宮周邊舊聚落地區周邊道路構想示意圖

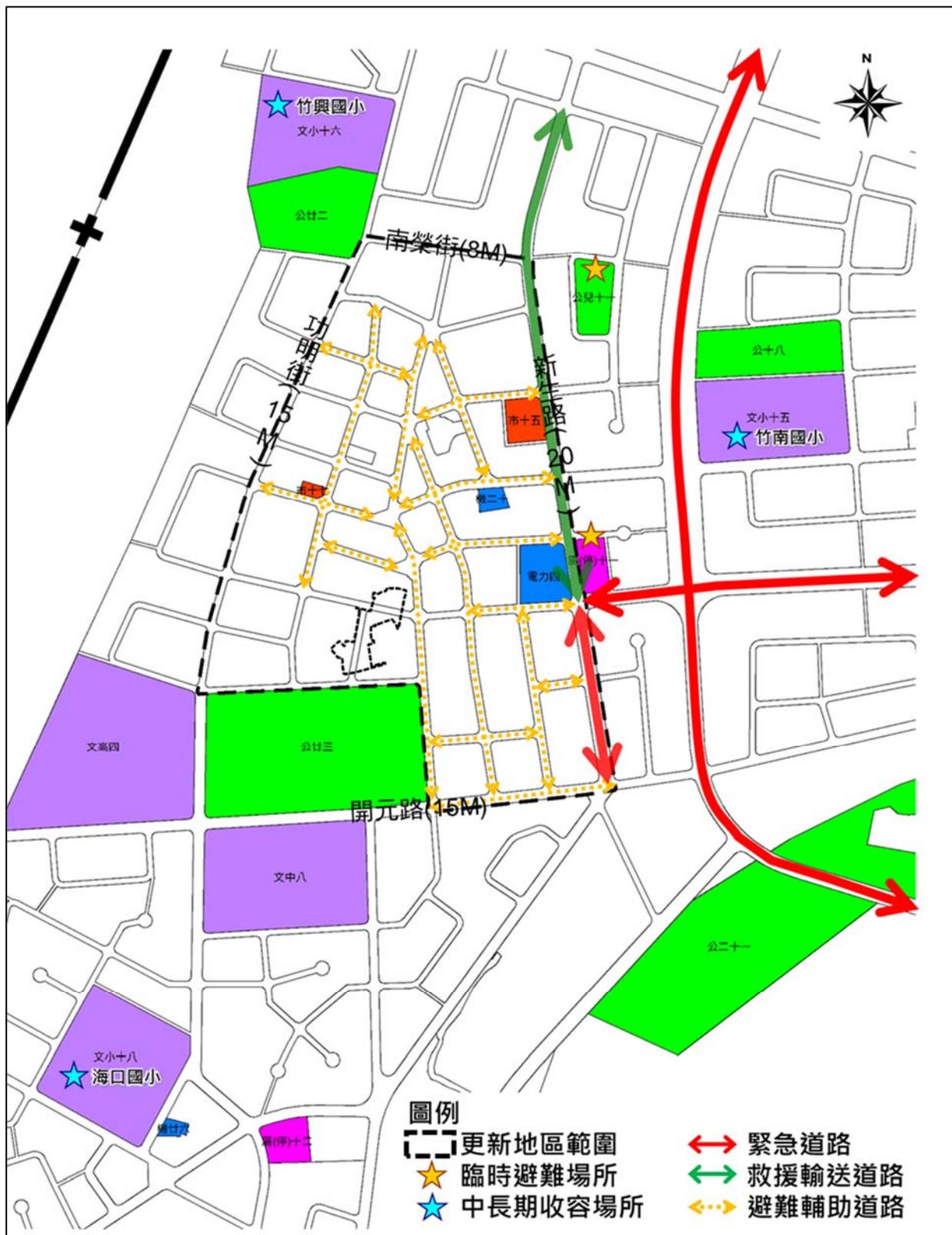


圖 5-3 慈裕宮周邊舊聚落地區防災避難道路及空間規劃示意圖

五、都市設計

(一)友善步行環境

藉由都市設計構想完善友善步行環境之設計，同時整合居住、商業、文化等機能，以形塑良好的市民開放活動空間，形成無縫式行人系統並活絡商業活動。

1. 藉由建築物退縮空間營造舒適步行空間並加以串聯，建構友善的人行動線系統，以強化南北兩側都市活動與居住、商業及文化空間之縫合。
2. 透過道路兩側視覺景觀之綠美化強化更新地區內道路系統之視覺意象。
3. 建築基地之法定空地緊鄰退縮建築線集中留設，作為街道豐富多元的綠帶休閒環境及街道廣場，並落實生態綠環境的塑造，以提供優質的生活環境與休閒活動場域。
4. 配合人行動線功能之強化與活動廊道意象之塑造，強化慈裕宮之景觀意象特質。

(二)建築物立面景觀規劃

1. 慈裕宮周邊建築物

慈裕宮周邊建築透過立面景觀與鄰棟間距之管制，以塑造慈裕宮周邊之視覺穿透性。另建築物之屋頂突出物、附屬設備(如水塔、空調、廢氣排出口等)應與建築物整體設計或適當遮蔽美化。

2. 商業區周邊建築物

除透過容積調派提高商業區發展強度，並藉由地區商業服務中心量體高度之整合與立面景觀之管制，保障商業軸帶之視覺品質，以塑造本地區多元商業核心。

(三)植栽景觀規劃

藉由景觀綠美化工程強化慈裕宮周邊舊聚落地區空間結構的線狀串聯效果，如慈裕宮西側活動軸及慈裕宮、文化地區與地區市集之活動廊道等。