

編號	F08	縣市別	新竹市	案名	新竹火車站前後站立體連通設施可行性研究案
----	-----	-----	-----	----	----------------------

### 基地現況及發展條件

本計畫更新範圍為東北鄰東大路一段，西南臨東南街，西北銜接新竹後火車站，東南為南大路所包含之範圍。由未來招商廠商規劃後提出最佳建議，目標以串連週邊大眾交通運輸系統，及前後站商圈設置該立體連通設施。另火車站前部分多屬道路用地，現有地下道通至後站，但光線及步行空間不良，擬透過本案改善帶動後站發展，將後站地區變更為休閒商務區，本案擬規劃前後站立體連通設施，重新規劃人、車動線，創造舒適人行、購物空間，帶動後站整體發展，使新竹火車站無前、後站之分。

### 未來發展定位

新竹火車站後站地區環境品質低弱，缺乏公共設施，防災機能不健全，原都市計畫街廓狹小及住宅區劃設將不利舊城中心之都市發展，後續配合國道客運新竹轉運站及前後站地區都市環境發展需求，配合台鐵轉型為都會捷運系統、廣設出入口，重整都市交通網路，再加上本更新基地定位為「新竹都會時尚中心」，未來大型商業百貨、旅館、辦公、餐飲、娛樂、文化設施等將陸續設置，預期將帶動新竹後站地區發展，擴大後站商圈腹地，促進土地資源更有效利用，並縫合前後站都市發展。

### 更新策略

本計畫更新範圍之基地編號分別為 F1-1、F1-2、F2，依都市計畫變更回饋及「都市更新條例」等相關規定，估算各土地所有權人變更後之土地分配面積，並依都市更新條例第 25 條規定辦理，第一期開發區範圍(F1-1)辦理採權利變換方式實施，國有財產局及台灣鐵路管理局分回第二期開發區範圍(F1-2、F2)土地並經由詳細評估後，另採標售、權利變換、地上權設定或其他開發方式辦理。

### 目前辦理情形

本案規劃成果已完成結案，後續由新竹市政府辦理相關公開評選或招商作業。

<p>圖例及說明</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>更新地區範圍</li> <li>更新單元範圍</li> <li>私人</li> <li>交通部台灣鐵路管理局</li> <li>國防部政治作戰局</li> <li>新竹縣政府</li> <li>新竹市政府</li> </ul>	<b>更新地區</b>	
	<b>面積</b>	<b>公有土地比例</b>
	6.763 公頃	約 90%
	<b>優先推動更新單元 (F1-1 區)</b>	
	<b>面積</b>	<b>公有土地比例</b>
	0.69 公頃	100%
	<b>預估投資總額(億)</b>	
	--	
	<b>預估政府投資</b>	<b>預估民間投資</b>
	--	--

註：以上資料均為參考，若欲得知詳細資料，請洽各縣市政府。