

新竹縣竹北火車站周邊地區都市更新先期規劃案

營建署工作會議

— 簡報大綱 —

- 壹、計畫背景與辦理進度
- 貳、前次會議意見處理情形
- 參、後續辦理進度

委託單位：新竹縣政府
規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司
中華民國 102 年 3 月 20 日

壹、計畫背景與辦理進度

- 一、計畫背景
- 二、辦理進度
- 三、初擬更新單元

一、計畫背景

● 計畫緣起

- 本計畫位於竹北火車站週邊，屬竹北市市中心之早期發展區。
- 為復甦都市機能，改善居住環境、增進公共利益，提擬**竹北火車站週邊地區都市更新先期規劃案**，並配合計畫需求調整都市計畫土地使用分區，以符合後續更新需求。



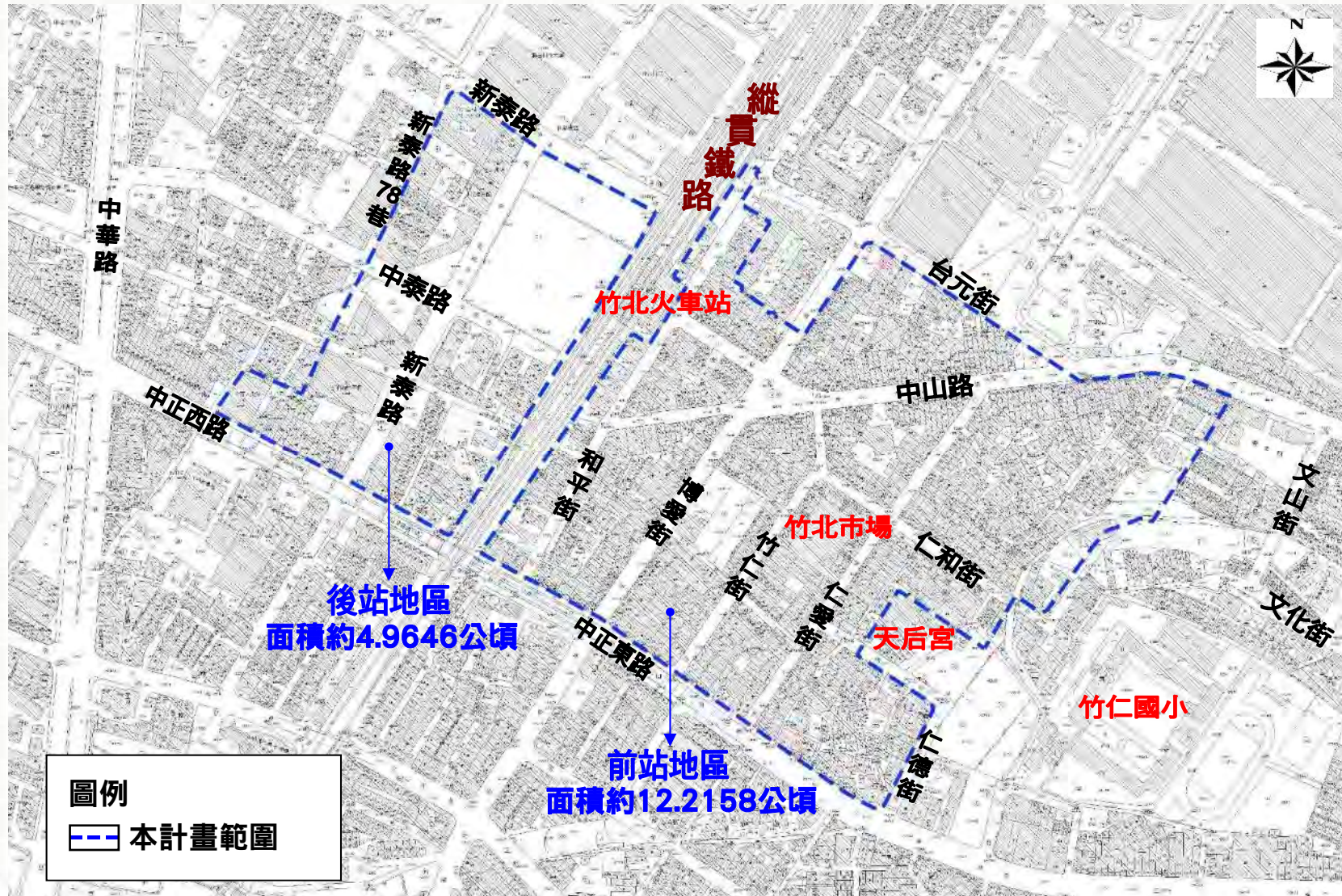
● 計畫目的：

- 透過**都市更新**促進再發展。
- 建構安全舒適**交通運輸環境**。
- 提供**完善公共設施服務**。
- 塑造**本區優質門戶意象**。
- **尊重既有都市紋理**規劃。

一、計畫背景

計畫範圍

- 計畫範圍涵括前站地區12.2158公頃及後站地區4.9646公頃，計畫面積17.1804公頃。



一、計畫背景

· 現行都市計畫

- 屬竹北(含斗崙地區)都市計畫
- 刻辦理第四次通盤檢討，於101年1、2月辦理公開展覽
- 本計畫範圍現行都市計畫主要以商業區、住宅區為主。



計畫範圍內現行土地使用計畫面積表

項目		面積 (公頃)	百分比 (%)	建蔽 率(%)	容積 率(%)
土地使用計畫	第二種住宅區	3.3320	19.39	60	200
	第三種商業區	9.1834	53.45	80	320
	第三種商業區(附帶條件)	0.0678	0.39	80	320
	小計	12.5832	73.24		
公共設施用地	綠地用地	0.0063	0.04		
	廣場用地	0.9174	5.34		

項目		面積 (公頃)	百分比 (%)
公共設施用地	停車場用地	0.2534	1.47
	停車場用地(附帶條件)	0.0443	0.26
	市場用地	0.2812	1.64
	人行步道用地	0.1220	0.71
	道路用地	2.9726	17.30
	小計	4.5972	26.76
合計		17.1804	100.00

二、辦理進度

基礎分析 發展構想

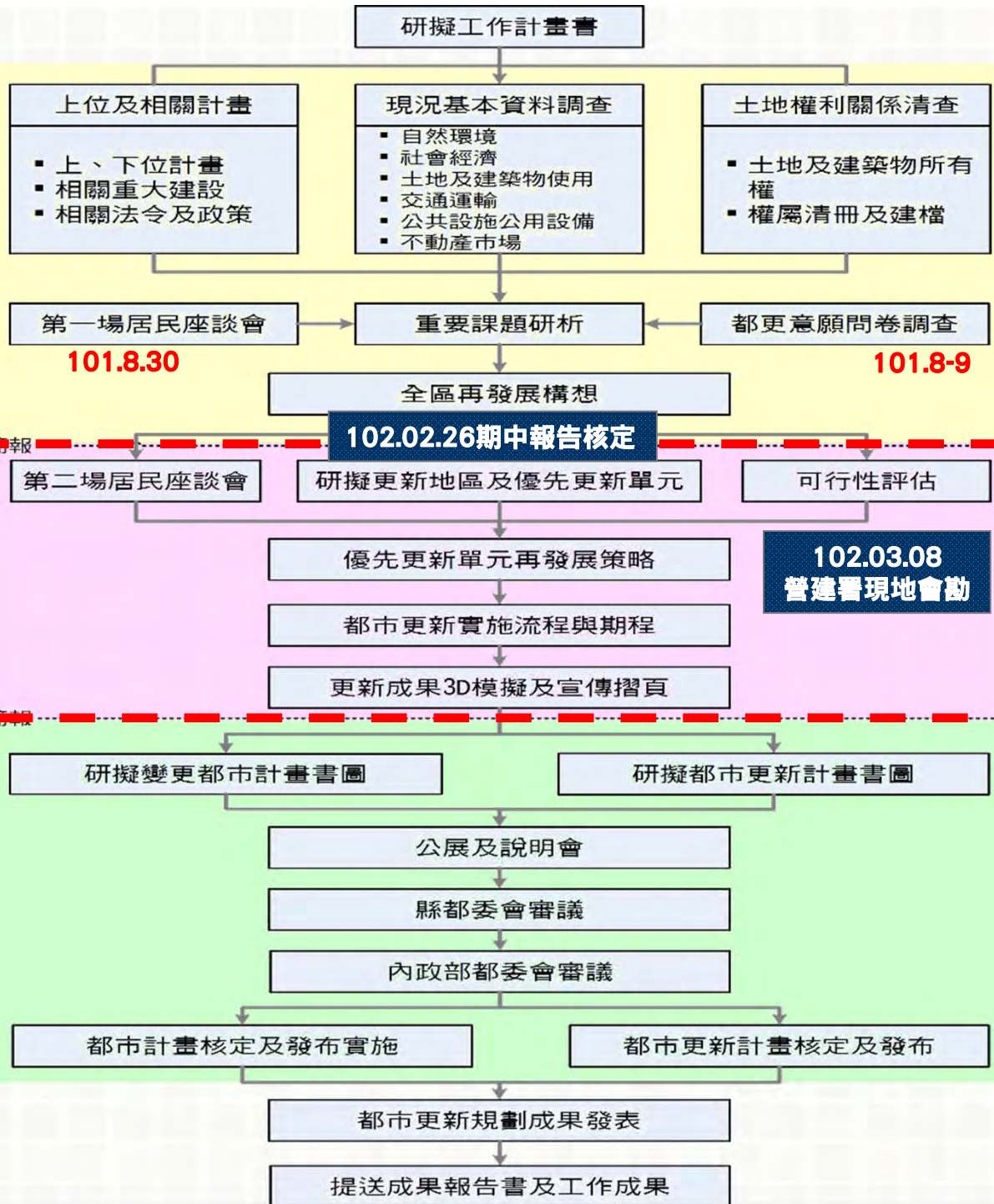
期中簡報

可行性評估 更新策略

期末簡報

法定 程序

法定書圖發布實施



貳、前次會議意見處理情形

- 一、地方紋理概況**
- 二、竹北都市計畫指導**
- 三、學產地概況及活化方案**
- 四、學產地更新單元財務模擬**
- 五、公共設施用地更新策略**
- 六、更新單元構想**

前次會議意見處理情形

會議意見概要	處理情形
(一)當地宗教、人文特性對都市發展規劃應有影響，建議針對都市發展與歷史建物等資料再研析補充。	詳簡報檔第9-11頁。
(二)應針對竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)(草案)內容進行探討，補充公共設施、道路系統現況基礎資料。	詳簡報第12~14頁。
(三)本案因屬先期規劃，故除私有地都市更新單元之選擇外，應就公有地之最適利用進行規劃，本案學產地等公有地請規劃單位再評估補充後續規劃策略。	詳簡報第15~25頁。
(四)後站停車場及廣場用地為面積較大之公有土地，應藉由本案研提整體規劃運用。	詳簡報第26~28頁。
(五)應慎選優先更新區域，作為都市更新觸媒之機會。	詳簡報第30頁。

人文歷史

日治至民國60年代

因日本政府建設而開始興盛，火車站周邊發展成為竹北地區主要之鄉街。

民國74年後

斗崙地區成為新縣治區的遷建地區。縣府積極開發斗崙地區。

民國90年代

六家地區因高鐵建設開始興盛。竹北火車站週邊成為竹北市舊市區。

一、地方紋理概況



資料來源：中央研究院計算中心GIS組

竹北火車站附近(1898~1904臺灣堡圖)

- 因荷蘭人曾於竹北車站周邊開墾，古地名稱**紅毛田**
- 日治初期**竹北火車站完工**，帶動**豆仔埔庄**及周邊聚落發展
- **中山路及博愛街**於日治時期為連接豆仔埔庄等地區主要道路
- 民國五〇年代地方仕紳籌建**竹北天后宮**，為當地信仰中心。



• 人文歷史

日治至民國60年代

因日本政府建設而開始興盛，火車站周邊發展成為竹北地區主要之鄉街。

民國74年後

斗崙地區成為新縣治區的遷建地區。縣府積極開發斗崙地區。

民國90年代

六家地區因高鐵建設開始興盛。竹北火車站週邊成為竹北市舊市區。

竹北都市空間結構發展變遷



民國60年代：
人口及商業活動主要集中於竹北火車站周邊地區。



民國70年代：
縣治地區遷建，帶動斗崙地區興起。



民國80年代：
國道1號以西地區已發展完備。

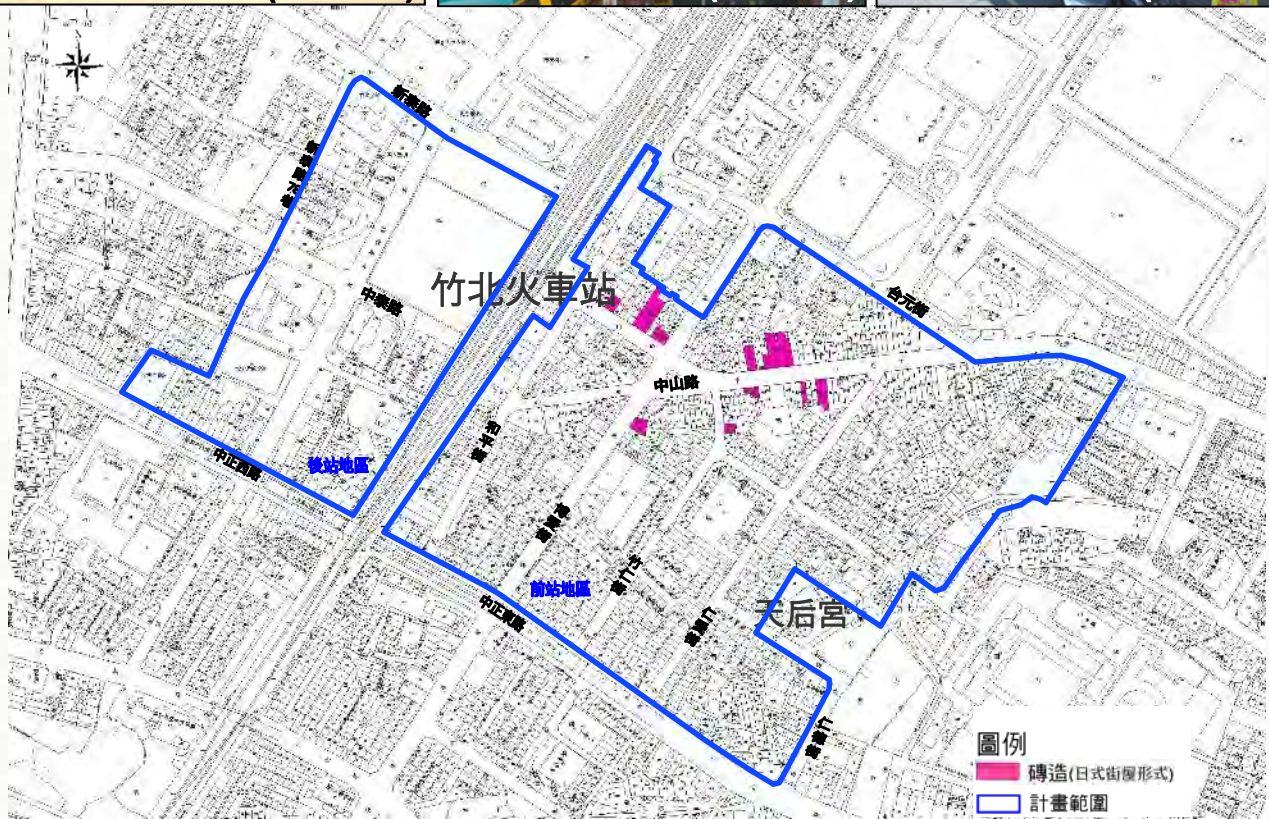


民國90年代：
高鐵新竹站設置，六家地區成為竹北新興發展地區。

一、地方紋理概況

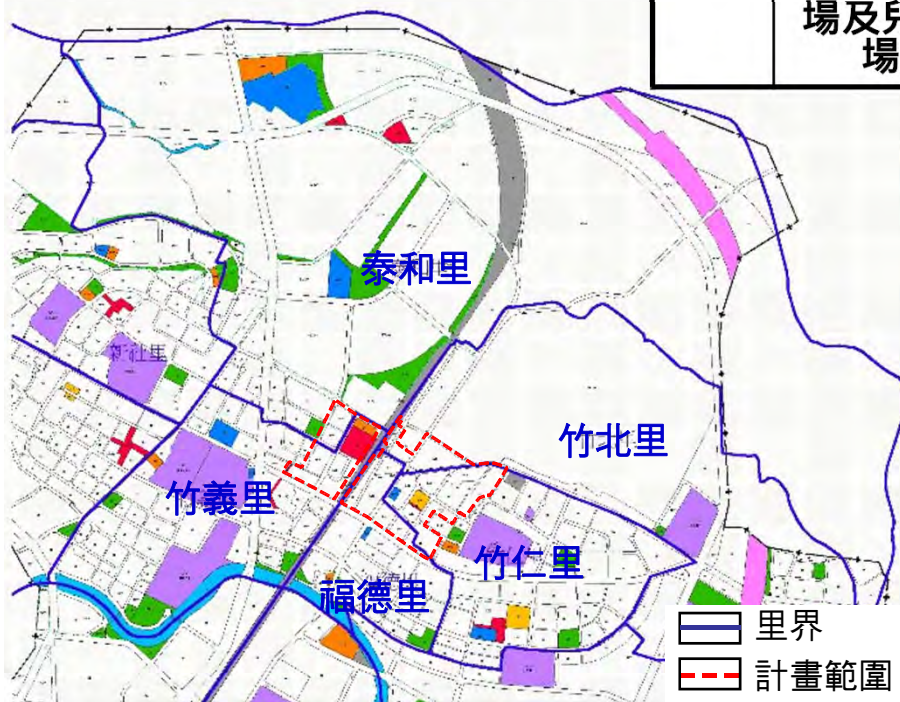
• 特色建物分布

- 中山路、博愛街兩側建物日式街屋約26棟。
- 建築特色為木造屋身、磚造牆面、磚造支柱、一樓柱身水平帶等。



● 公共設施計畫

- 經四通(草案)檢討，除公園、體育場所...等外，其餘公共設施面積皆足夠。
- 本計畫所屬閭鄰之遊憩設施用地劃設充分(14.8434 公頃)，已逾法規規定之11.8434公頃。



四通(草案)公共設施檢討表

單位:公頃

項目		計畫面積	需求面積	四通檢討後不足或超過面積
學校用地	文小用地	27.8243	18.6664	+9.1579
	文中用地	15.4898	8.6486	+6.8412
停車場用地 (廣場兼停車場用地)		12.5366	7.7329	+4.8266
遊憩設施用地	面積需求檢討	50.1979	9.0000	+41.1979
	閭鄰單位檢討	詳下表		
	社區公園檢討	7.2134	4.0000	+3.2134
	綠地用地	4.9594	-	-
	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地	70.3305	120.4583	-50.1278

遊憩設施用地閭鄰單位檢討 單位:公頃

里名	計畫面積(含主、細計)	四通檢討後不足或超過面積
泰和里	7.1436	6.5436
竹義里	1.2391	0.6391
竹北里	4.4737	3.8737
竹仁里	1.3476	0.7476
福德里	0.6394	0.0394
合計	14.8434	11.8434

• 四通(草案)對竹北空間發展指導



- 竹北位居新竹都會發展核心，提供住宅、商業、行政、文教、生產性服務業、休閒醫療，為各地進入新竹地區的主要門戶。
- 四通(草案)透過建立國際化的學習環境、發展大型生態滯洪休憩公園、推動舊市區更新、構築綠色運輸系統、提升工業區環境品質、促進產業轉型等策略，實踐**舊城綴綠，愉景新區**之發展願景。

— 本計畫區於四通(草案)建構為**舊城商業核心**

- 配合火車站新建工程、科技商務專用區，調整為商業、生產者服務機能。
- 考量前後站地區空間及機能上之串聯加以整體空間規劃，打造出活力及多樣之舊城街區風貌。

• 空間機能

— 都市活動系統整合

- 配合後站工乙變更為科技商務專用區等檢討，本計畫具支援周邊生活及生產者服務機能，整合空間機能之內涵。

— 交通場站連結及轉運

- 車站新建工程，有效提供大眾運輸服務及優質開放空間。



• 土地使用規劃構想

— 緊湊發展

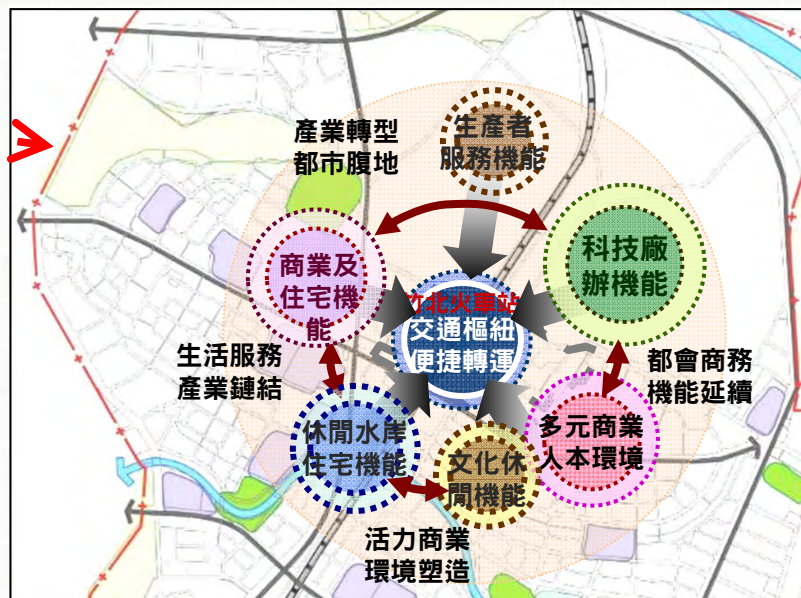
- 以站區為核心400公尺範圍建構緊湊發展模式土地使用。

— 多樣性及土地混合使用

- 多樣性土地使用與活動分佈，滿足都市活動需求與工作機會。

— 友善步行環境設計

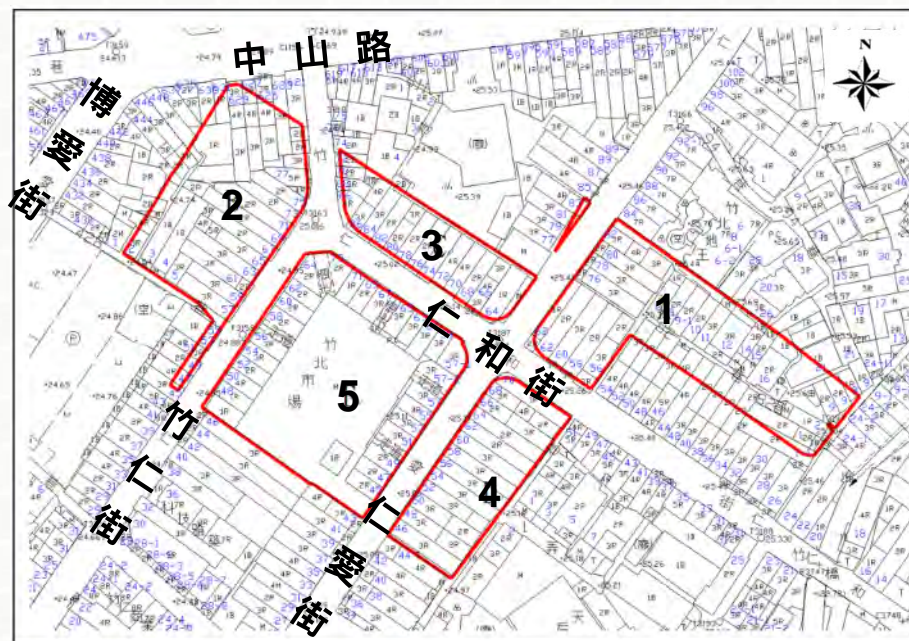
- 配合開放空間開闢及人行步道之留設，並藉由前、後站立體連通設施，建構友善步行環境。



三、學產地概況及活化方案

● 學產地權屬

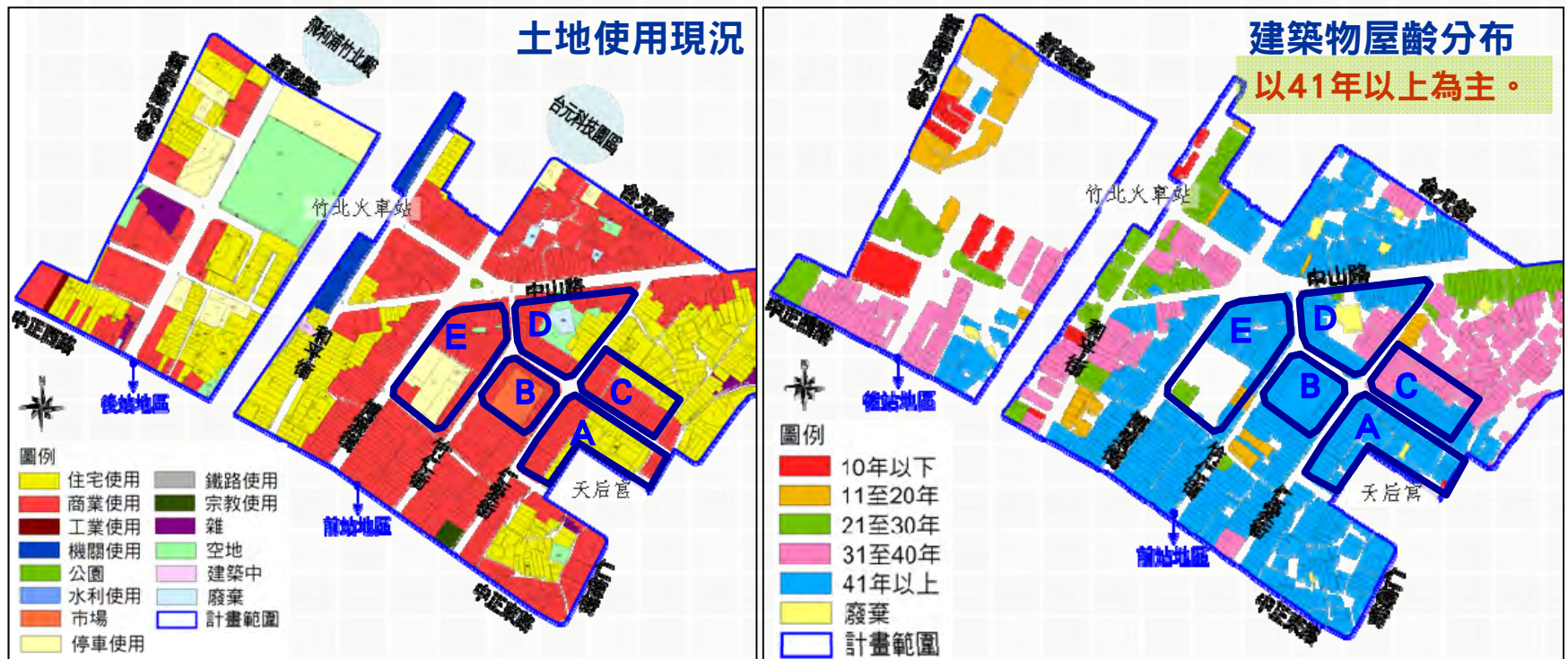
- 土地共116筆(承租97筆、占用4筆、閒置8筆、待撥用6筆、不受理撥用1筆)，面積約1.05公頃。
- 承租人計120名，租約存續期間至108年底。
- 建物約115戶，僅2戶辦理建物登記。



項次	分區用地	面積(公頃)	土地筆數	建物筆數
1	第二種住宅區	0.26	38	33
2	第三種商業區	0.22	40	27
3	第三種商業區	0.11	19	16
4	第三種商業區	0.13	14	13
5	市場用地	0.33	5	26
總計		1.05	116	115

三、學產地概況及活化方案

● 學產地所處更新單元(A-E)土地使用及屋齡概況



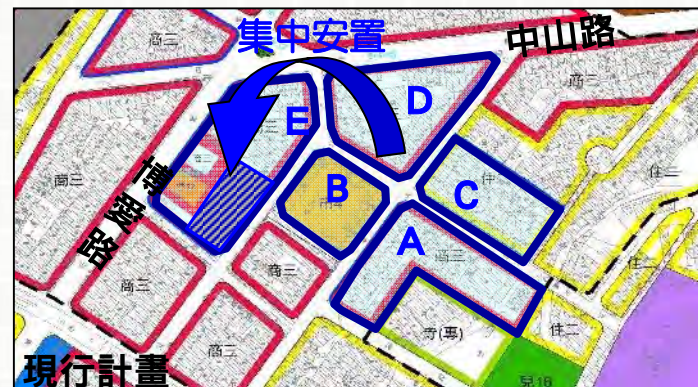
● 學產地所處更新單元(A-E)面積與相關權利人數

單元	分區用地	使用強度	面積 (公頃)	土地所有權 人數	建物所有權 人數	歸戶後相關 權利人數
A	第三種商業區	80%/320%	0.5575	40	20	40
B	市場用地	60%/240%	0.2791	1	0	1
C	第二種住宅區	60%/200%	0.3744	18	16	20
D	第三種商業區	80%/320%	0.5421	106	11	108
E	第三種商業區	80%/320%	0.6965	106	75	113
總計		--	2.4496	271	122	282

三、學產地概況及活化方案

方案一-跨街廓整合、集中更新

1. A-E整合為同一更新單元。
2. 集中分配公有土地，提升公共設施效益。
3. 採先建後拆方式，集中安置現住戶。



方案一

A-E單元採集中
重建方式

實施構想

1. 現住戶**集中安置(先建後拆)**
2. 提供**學產地承租戶居住單元**
3. 有效活化公有土地，並可規劃開發**青年旅社、公益社會住宅等產品**。

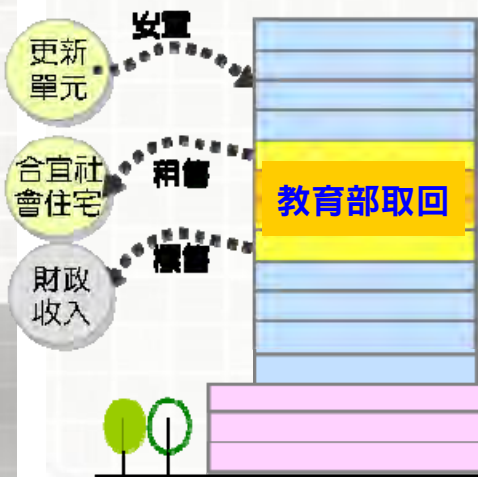
更新策略

意願調查

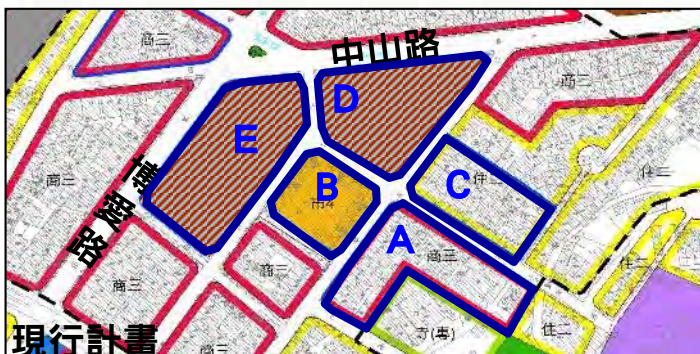
- 辦理問卷調查，釐清更新意願。
- 辦理座談會，傳遞更新資訊，凝聚共識。

權利變換

- 公有地可依機關需求，彈性採集中分配土地、樓板，或分散分配。
- 藉由更新容積獎勵或採適當更新後價格策略，妥適處理租戶意見。



方案二-因地制宜，個別更新



方案二

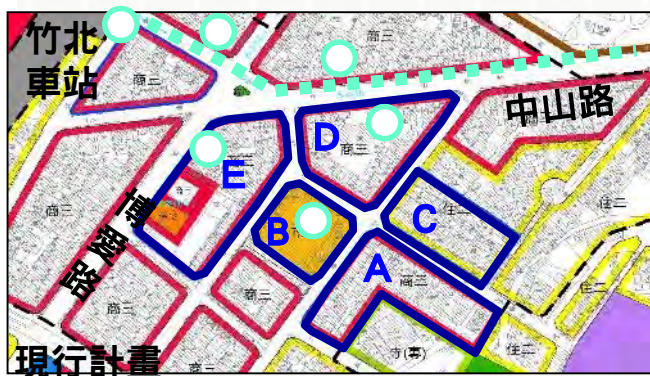
A-E單元採
個別更新方
式

實施構想

1. 指認A-E為不同更新單元。
2. 降低意願整合門檻，因地制宜推動更新。
3. 整建維護、權利變換多元更新方式。

1. 竹北市場採整建維護方式更新。
2. 各街廓依更新意願共識推動。
3. 逐步活化公有土地。

方案三-整建維護



1. 優先推動中山路軸線、市場用地及具歷史價值街屋之整建維護。
2. 建議優先落實公共設施開闢及環境綠美化。

三、學產地概況及活化方案

• 學產地活化方案比較

項目	方案一(集中重建)	方案二(個別重建)	方案三(整建維護)
更新效益	<ul style="list-style-type: none"> 1.提供商業發展腹地。 2.創造合宜及公益社會住宅、公益性設施空間。 3.促進公有土地轉型活化。 4.改善窳陋環境。 		<ul style="list-style-type: none"> 1.主要軸線景觀改善。 2.改善交通、防災機能。
方案比較	<p>優點：公設效益佳、整體效益大。</p> <p>缺點：更新資金大、門檻整合高</p>	<p>優點：各單元可視市場需求進行更新。</p> <p>缺點：公設整體規劃效益較小、公有地處分較零碎。</p>	<p>優點：改善都市環境及公共安全。</p> <p>缺點：公設整體規劃效益較小、學產地問題未解決。</p>

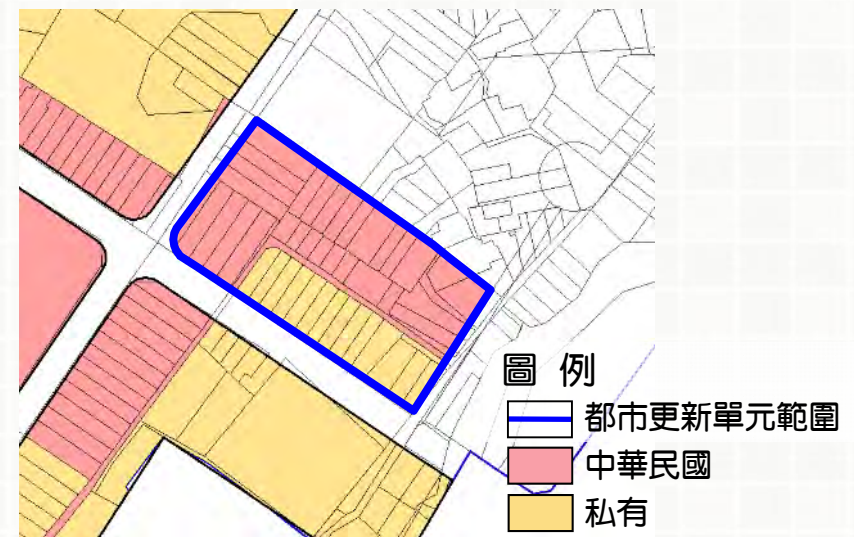
四、學產地更新單元財務模擬

● 單元C(住宅區)更新財務模擬

- 範圍及面積、現行計畫內容
 - 仁愛街與仁和街交接之東北側住宅區街廓，面積約0.37公頃。
 - 現行都市計畫為第二種住宅區。
- 土地權屬
 - 公有土地占71.23%，私有土地占28.11%(約20位權利關係人)。

土地使用分區	面積(公頃)	強度
第二種住宅區	0.3744	建蔽率60% 容積率200%

產權	管理者	面積(公頃)	百分比(%)
中華民國	國有財產署	0.0139	3.72
	教育部	0.2527	67.51
	小計	0.2666	71.23
私有		0.1078	28.77
合計		0.3744	100



(1)實施方式：權利變換

(2)相關權利人

□更新前權利價值約12,754萬元，更新後價值約80,629萬元。

(3)實施者：於更新後取得共同負擔約51,781萬元折價抵付之房地。

項目		更新前價值(萬元)	更新前價值比例(%)	更新後價值(萬元)	增加價值(萬元)
公有	財政部國有財產署	456	3.58	1,032	576
	教育部	7,451	58.42	16,854	9,403
私有		4,847	38.00	10,963	6089
實施者(共同負擔折價抵付)		—	—	51,781	51,781
合計		12,754	100.00	80,629	—

(4)效益評估

□當容積獎勵為1.5倍時，財務效益約1.19億元，益本比為1.17。

獎勵容積倍數	更新後價值(萬元)	共同負擔總額(萬元)	更新前價值(萬元)	更新效益(萬元)	益本比
1.5	80,629	51,781	16,980	11,868	1.17

四、學產地更新單元財務模擬

- 在實施者報酬率1.1之情形下，更新後樓板價值每坪18萬元時，實施者與參與者分配比例約為71%：29%。
- 如更新後樓板價值可達每坪21.5萬元，實施者與參與者分配比例約為60%：40%。

項目		實施者(報酬率為1.1)		土地所有權人		
		共同負擔總額 56,959萬元		更新前土地價值總額 12,754萬元		
獎勵容積 為1.5倍、 更新財務 益本比 1.17	更新後樓板 價值(萬/坪)	配回價值 (萬元)	分配比例 (%)	配回價值 (萬元)	分配比例 (%)	報酬 率
	18	56,959	70.64	23,670	29.36	1.39
	19	56,959	67.24	27,750	32.76	1.63
	20	56,959	64.15	31,829	35.85	1.87
	21	56,959	61.33	35,909	38.67	2.11
	21.5	56,959	60.02	37,948	39.98	2.23

四、學產地更新單元財務模擬

• 單元E(商業區)更新財務模擬

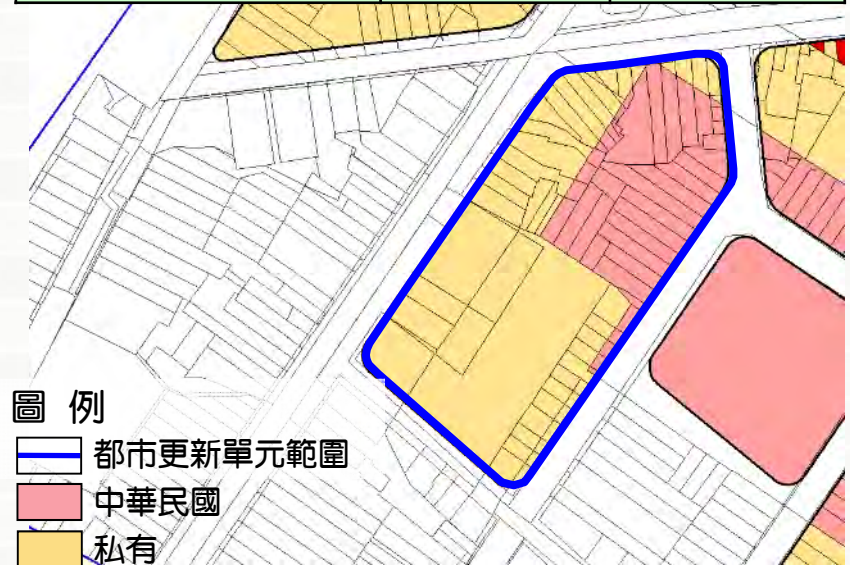
- 範圍及面積、現行計畫內容
 - 中山路與竹仁街交接之西南側商業區街廓，面積約0.7公頃。
 - 現行都市計畫以第三種商業區為主。
- 土地權屬
 - 公有土地占31.13%，私有土地占68.87%。

項目	面積(公頃)	百分比	強度
使用分區	商三	0.5843	83.90%
	商三(附)	0.0678	9.74%
	小計	0.6521	93.64%
停車場	0.0443	6.36%	-
合計	0.6964	100.00%	-

產權	管理者	面積(公頃)	百分比(%)
中華民國	國有財產署	0.0002	0.03
	教育部	0.2165	31.10
	小計	0.2167	31.13
私有		0.4797	68.87
合計		0.6964	100.00



圖例
 都市更新單元範圍
 商三
 市4
 停12



圖例
 都市更新單元範圍
 中華民國
 私有

(1)實施方式：權利變換

(2)相關權利人

□更新前權利價值約80,896萬元，更新後價值約229,144萬元。

(3)實施者：於更新後取得共同負擔約127,910萬元折價抵付之房地。

項目		更新前價值(萬元)	更新前價值比例(%)	更新後價值(萬元)	增加價值(萬元)
公有	財政部國有財產署	24	0.03	30	6
	教育部	26,172	32.35	32,753	6,580
私有		54,699	67.62	68,452	13,753
實施者(共同負擔折價抵付)		—	—	127,910	127,910
合計		80,896	100.00	229,144	—

(4)效益評估

□當容積獎勵為**1.5倍**時，財務效益約3.89億元，益本比為1.17。

獎勵容積倍數	更新後價值(萬元)	共同負擔總額(萬元)	更新前價值(萬元)	更新效益(萬元)	益本比
1.5	261,763	141,997	80,896	38,871	1.17

四、學產地更新單元財務模擬

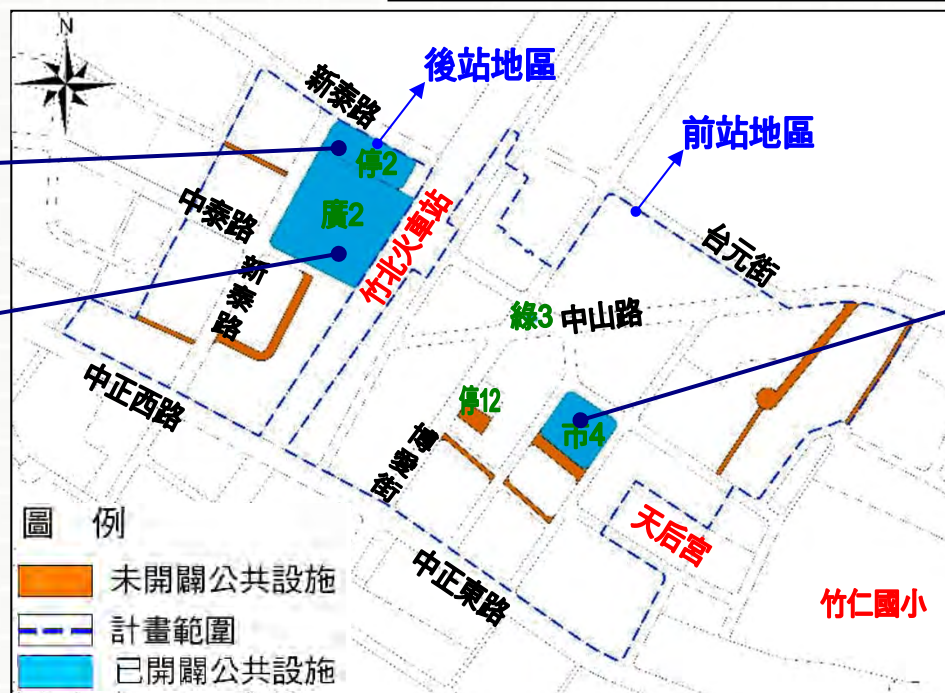
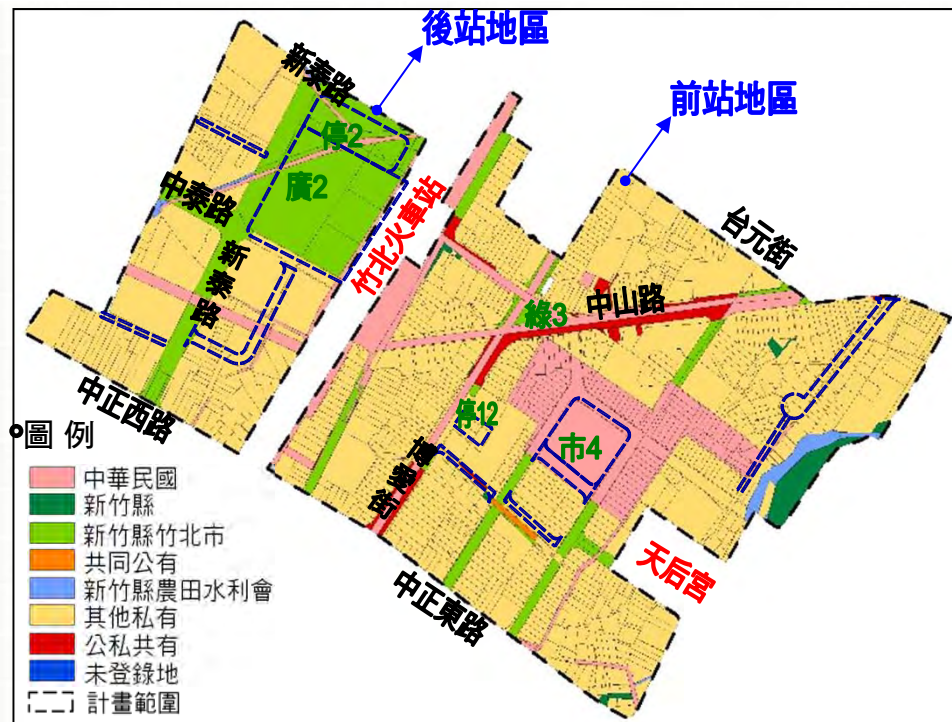
- 在實施者報酬率1.17之情形下，更新後樓板價值每坪21萬元時，實施者與參與者分配比例約為54%：46%。
- 如更新後樓板價值可達每坪23萬元，實施者與參與者分配比例約為50%：50%。

項目		實施者(報酬率為1.17)		土地所有權人		
		共同負擔總額 141,997萬元		更新前土地價值總額 80,896萬元		
獎勵容積 為1.5倍、 更新財務 益本比 1.17	更新後樓板 價值(萬/坪)	配回價值 (萬元)	分配比例 (%)	配回價值 (萬元)	分配比例 (%)	報酬 率
	20	141,997	57	108,117	43	1.34
	21	141,997	54	119,767	46	1.48
	22	141,997	52	131,416	48	1.62
	23	141,997	50	143,066	50	1.77

五、公共設施用地更新策略

● 公共設施現況

- 停12、人行道用地及部分道路用地尚未開闢。
- 後站地區廣2、停2現況為低度利用，應配合竹北火車站整體規劃利用
- 市4使用率高，惟衛生、消防、交通等購物環境有待改善。

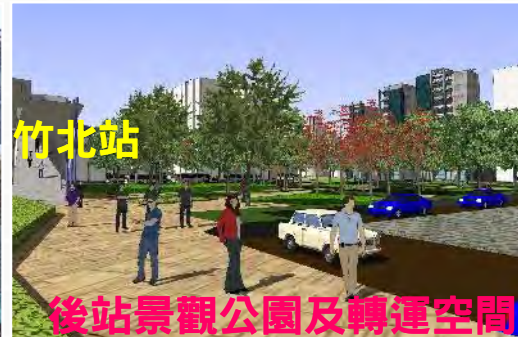


五、公共設施用地更新策略

● 竹北車站周邊公共設施活化構想

交通轉運

配合火車站新建工程提供綠色運輸轉運機能，疏導前站交通。



商業活動軸

塑造火車站門戶景觀及舊街區商業活動軸線意象，改善行人空間品質。



五、公共設施用地更新策略

● 後站廣場用地更新策略

— 提升公共效益方案

- 廣場用地變更為公園用地，並提供公車轉運機能。
- 後站車行、人行及自行車動線採人車分流規劃。

— 促進公有地多元利用方案

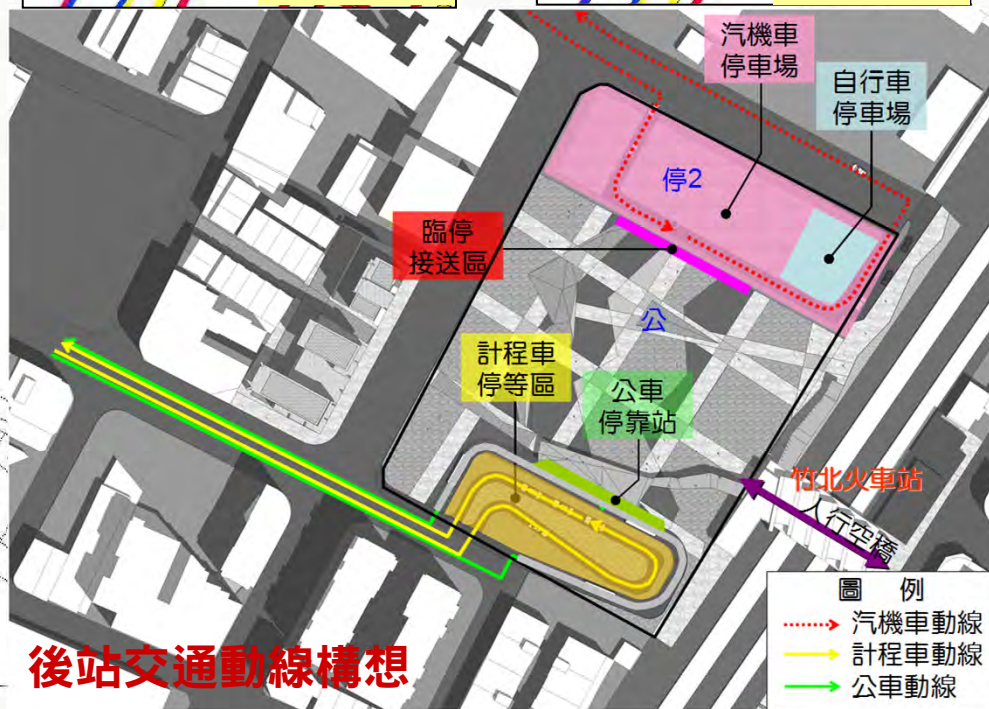
- 部分廣場用地變更為車站專用區，結合車站人潮，引入多元利用機能。



廣場用地變更為公園用地



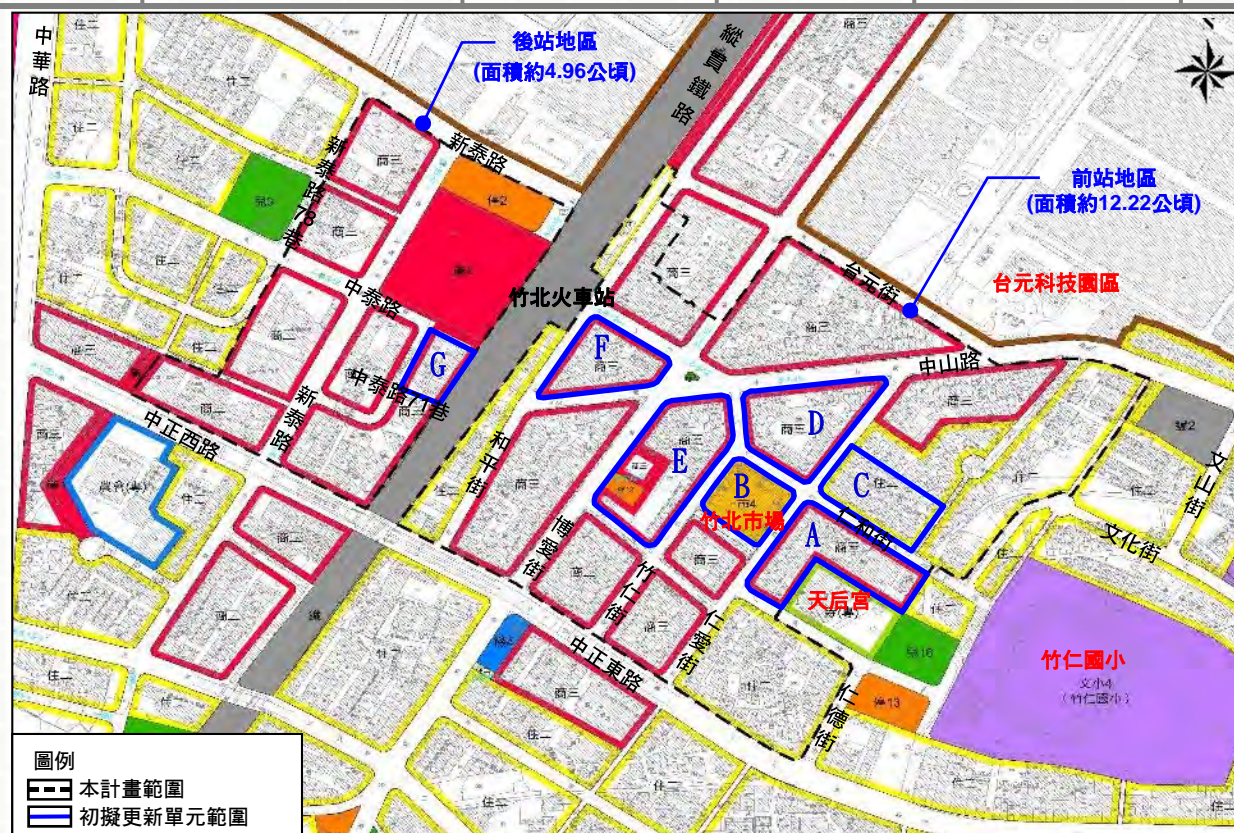
道路用地變更為停車場用地



• 初擬更新單元

單元	土地筆數	土地面積(公頃)	私有地人數	建物筆數	私有建物人數	備註
A	55	0.55	39	98	20	學產地
B	4	0.28	0	30	0	學產地、市場用地
C	53	0.37	17	84	16	學產地
D	55	0.54	89	90	11	學產地
E	104	0.7	104	103	75	學產地
F	42	0.36	65	65	85	
G	8	0.18	48	17	40	

六、更新單元構想



參、後續辦理進度

參、
後續辦理進度

時程	工作項目
102.03	<ul style="list-style-type: none">●辦理優先更新單元問卷調查。●研擬更新單元規劃方案。●評估更新單元更新方式及財務可行性。
102.04	<ul style="list-style-type: none">●辦理優先更新單元座談會。●研擬更新配套策略。●研擬後續更新期程。●提送期末報告書。
102.05	<ul style="list-style-type: none">●期末報告審查
102.06	<ul style="list-style-type: none">●研擬法定計畫書圖。
102 下半年	<ul style="list-style-type: none">●辦理法定程序作業。

新竹縣竹北火車站周邊地區都市更新先期規劃案



簡報結束 敬請指教

委託單位：新竹縣政府
規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司
中華民國 102 年 3 月 20 日