

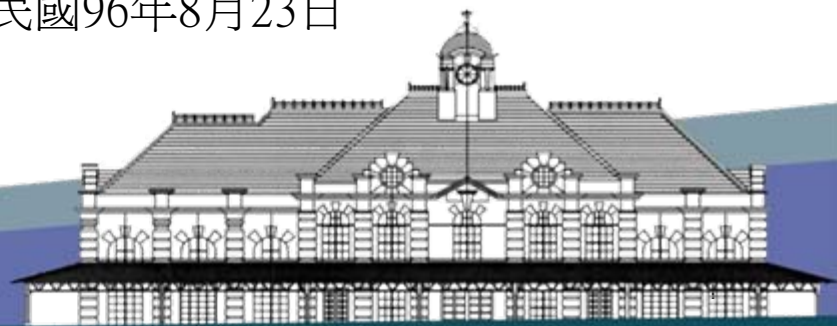
新竹市火車站後站地區都市更新計畫

經建會工作會議

委託單位：新竹市政府

規劃單位：升揚工程顧問有限公司

中華民國96年8月23日



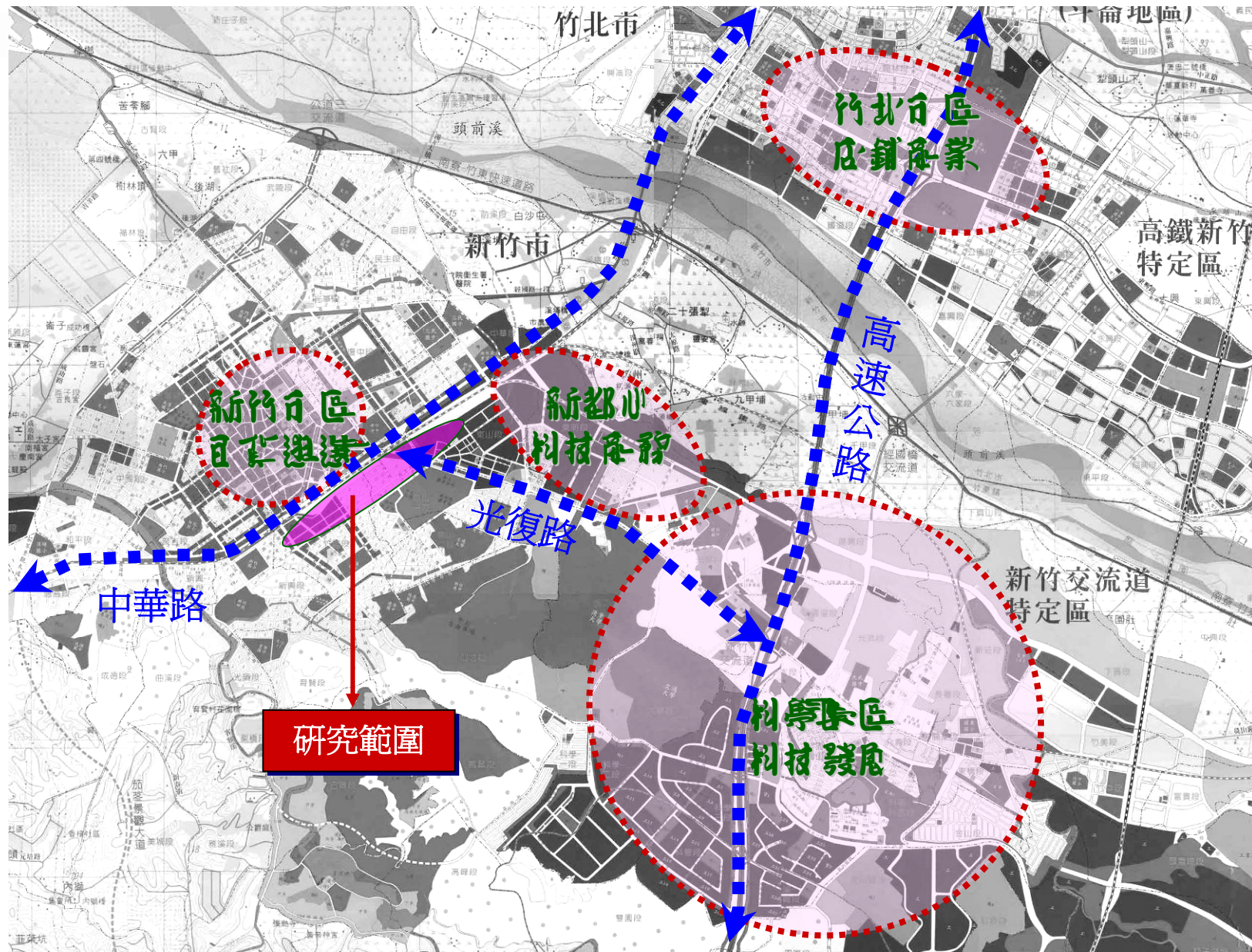


- 1 緒論
- 2 環境現況分析
- 3 SWOT分析
- 4 發展構想
- 5 變更計畫

這個城市正在改變，就從車站出發……



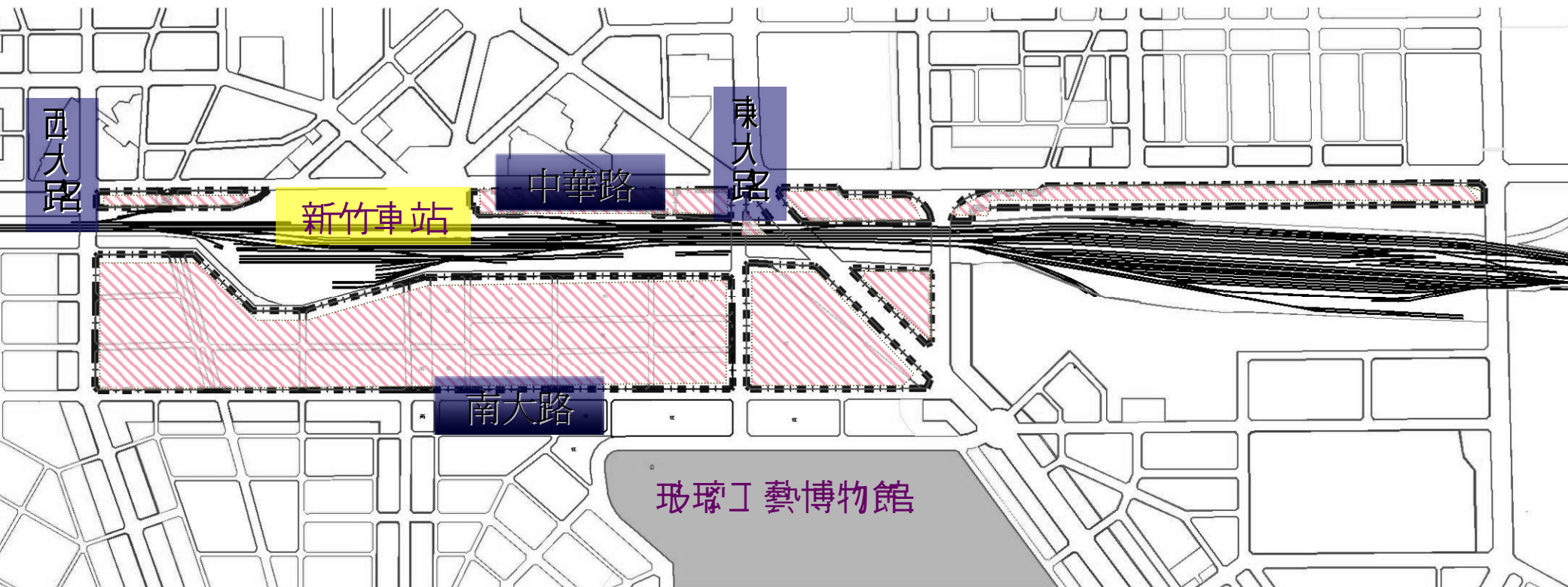
1 緒論—區位概述



1 緒論—研究範圍



- 本研究範圍計37.6248公頃，多位於擬定新竹科技特定區計畫指定之都市更新地區



2環境現況分析—都市計畫土地使用分區與公共設施

新竹市火車站後站地區都市更新計畫



核心區土地使用分區與公共設施	面積 (公頃)
住宅區(第二種)	4.748
商業區(第二種)	0.443
道路用地	1.174
鐵路用地	0.640
合計	7.005

公共設施名稱

1. 東門城
2. 護城河
3. 站前廣場
4. 中央公園
5. 公二公園
6. 竹蓮寺
7. 東門國小
8. 新竹女中
9. 新竹高工
10. 新竹監理站
11. 停車場
12. 竹蓮市場
13. 竹蓮國小



住二
 商二
 道路用地



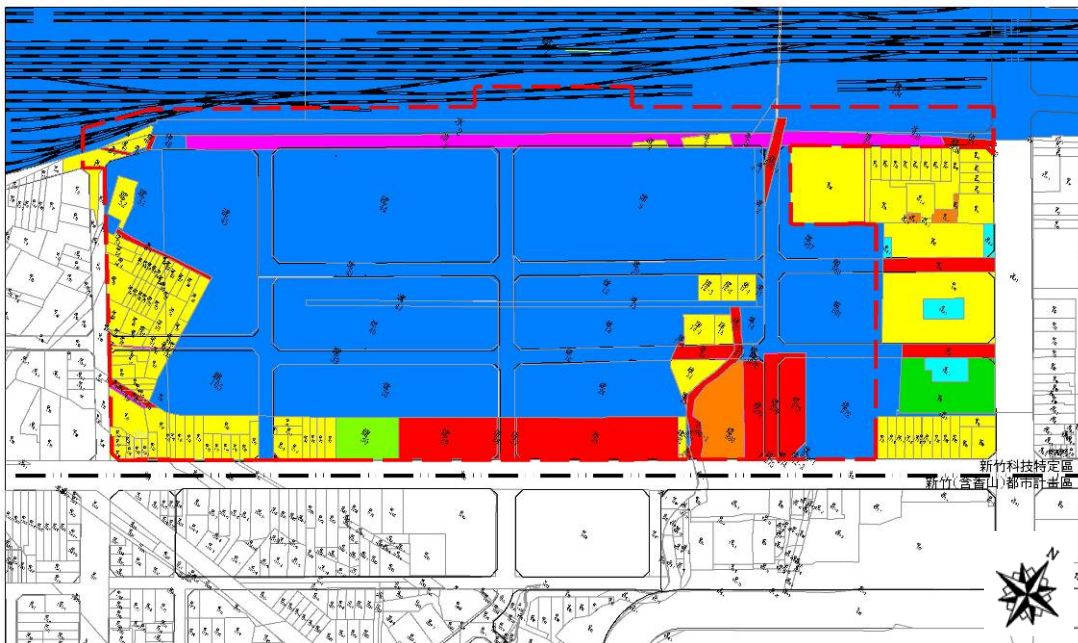
2環境現況分析—土地使用現況



- 權屬複雜的老舊社區及低度商業使用
- 台鐵宿舍區大片閒置空地及低度使用之停車場



2環境現況分析—土地權屬



- 台灣鐵路管理局
- 國防部聯合後勤司令部
- 財政部國有財產局
- 新竹縣政府
- 國防部政治作戰局
- 內政部營建署
- 新竹市政府
- 私人
- 變更計畫範圍線
- 新竹科技特定區計畫範圍線



權屬機關	土地筆數	土地面積(公頃)	建物筆數	建物樓地板面積(m ²)	現有戶數
台鐵	38	5.310	3	1208	10
國有財產局	22	0.582	0	0	22
國防部總政治作戰局	1	0.069	0	0	10
新竹市政府	5	0.249	0	0	1
新竹縣政府	2	0.097	0	0	3
公有合計	64	6.306	3	1208	46
私人	93	0.699	24	3408	90
總和	225	7.005	27	4616	136



2環境現況分析—交通運輸系統



道路系統現況

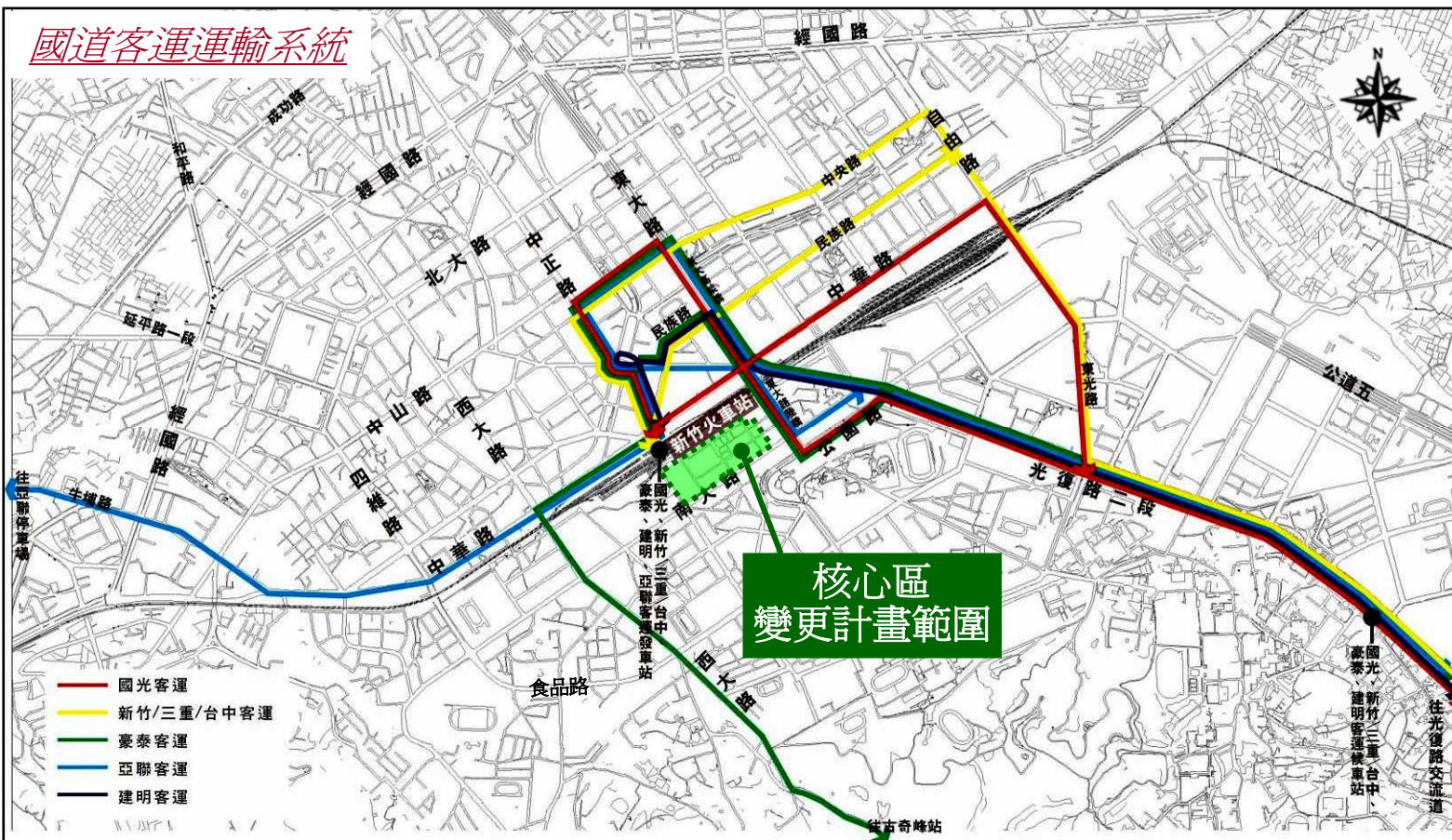
1. 聯外道路：中華路、光復路、西大路
2. 主要道路：東大路、南大路、公園路

路名	路段	服務水準
中華路二段	中正路~東大路	D
中華路二段	中正路~西大路	E
南大路	西大路~東大路	C~D
西大路	南大路~食品路	B~C

國道客運

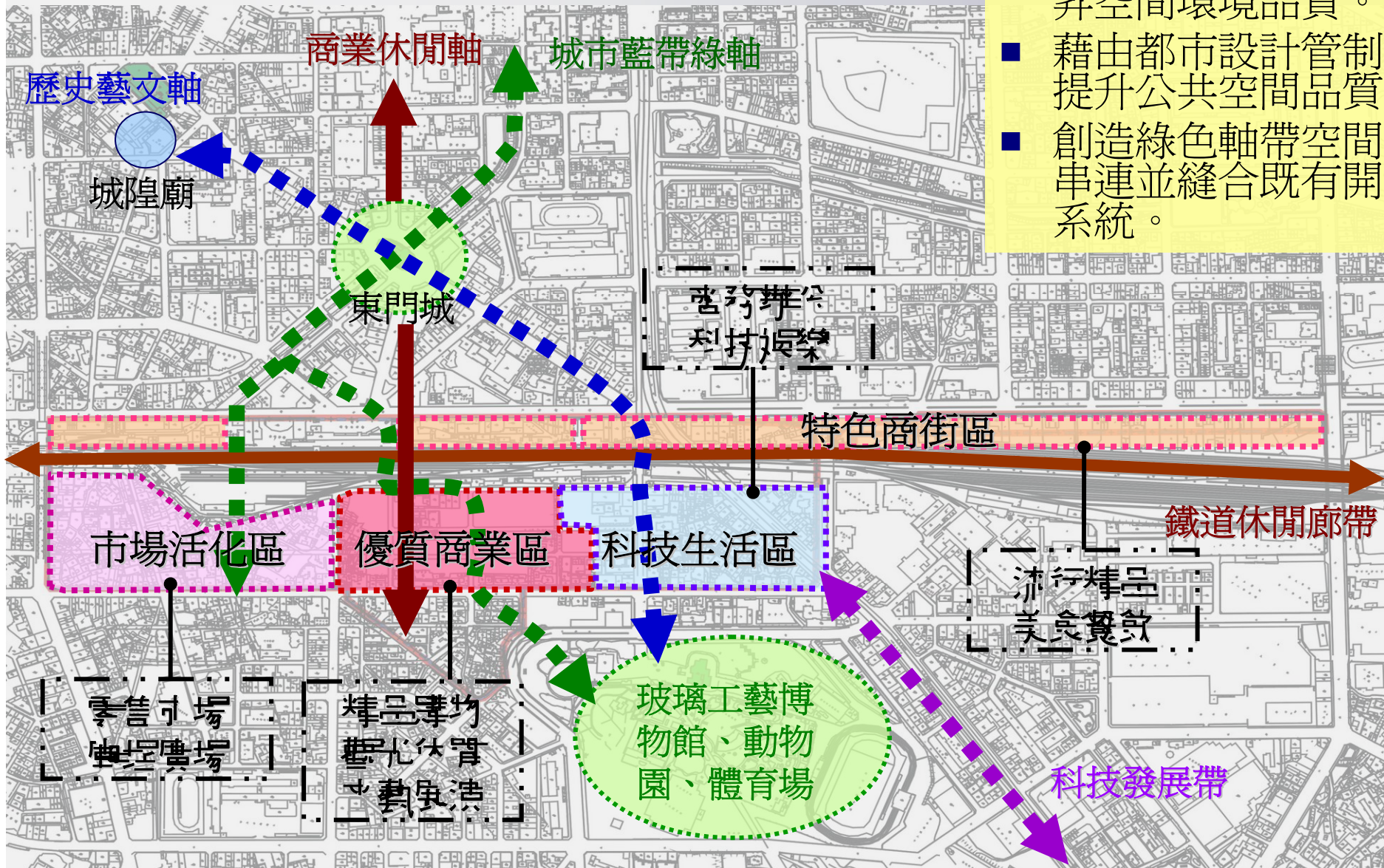
客運公司	場站名稱
國光客運	新竹站
	清大站
	科學園區
	客雅站
新竹/三重/台中客運	香山保養場
	新竹總站
	清大站
豪泰客運	新竹站
	清大站
	古奇峰站
亞聯客運	新竹站
	清大站
	科學園區
建明客運	新竹站
	清大站
統聯客運	金城站
	科學園區
阿羅哈客運	新竹站
和欣客運	新竹站

國道客運運輸系統



4發展構想—整體發展構想

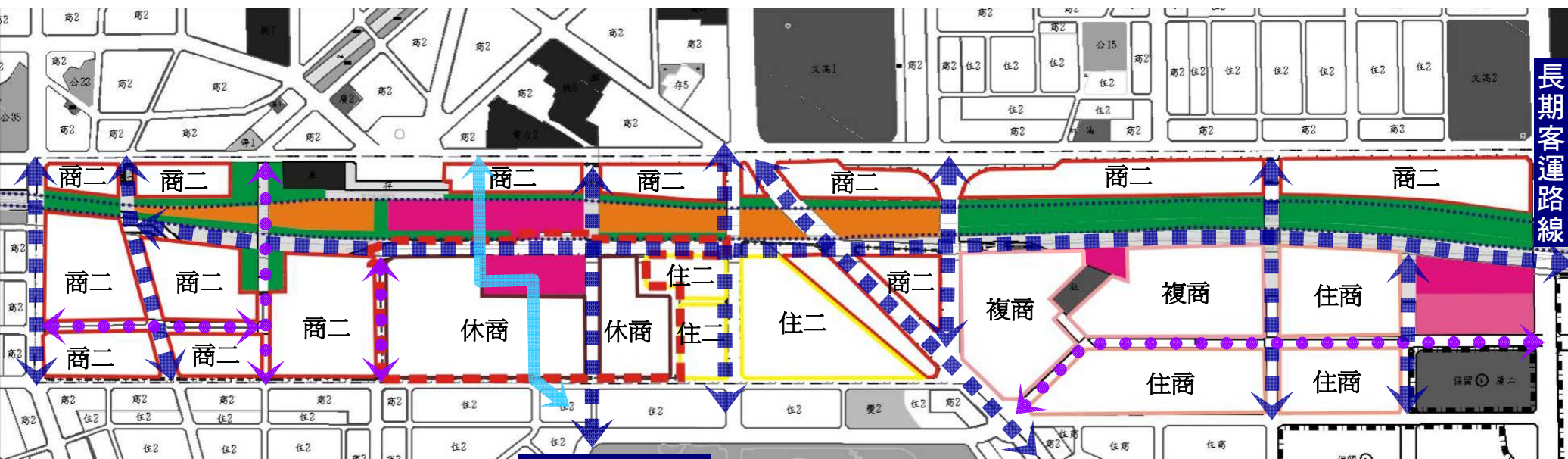
- 改善車站後門意象，並提升空間環境品質。
- 藉由都市設計管制機制，提升公共空間品質。
- 創造綠色軸帶空間意向，串連並縫合既有開放空間系統。



4發展構想一方案一



方案一：假設未來鐵路高架化，且貨運場站、電聯車維修機場可遷移

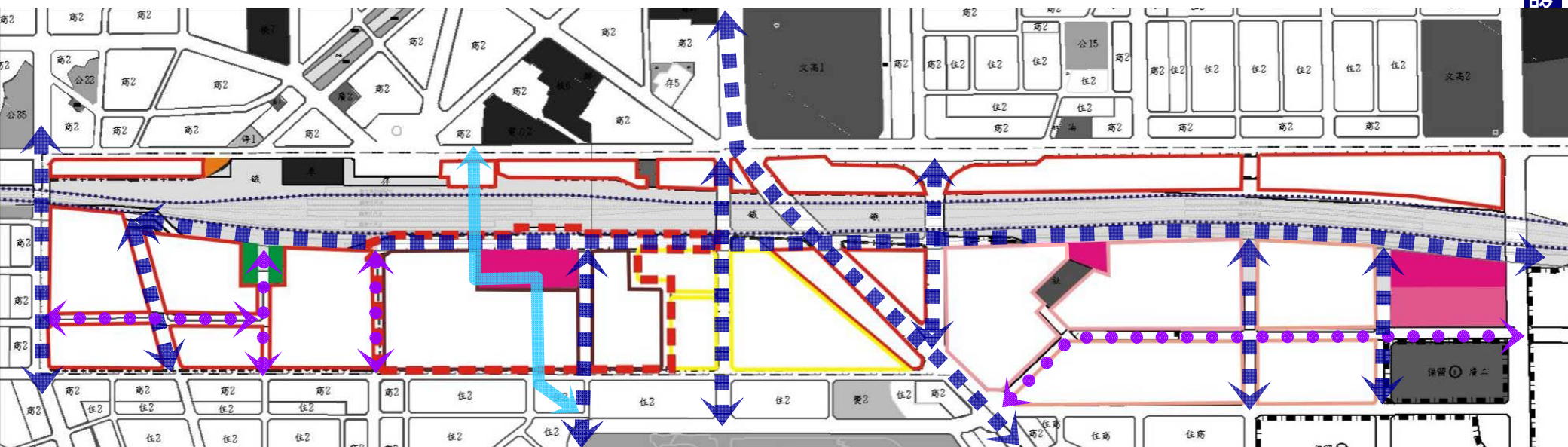


- 20米道路
 綠地
 廣場
 鐵路高架化範圍
- 15米道路
 停車場
 交通用地
 變更範圍
- 立體連通(地下)










4發展構想一方案二



方案二：假設未來鐵路無法高架化，但貨運場站、電聯車維修機場可遷移



短期客運路線 聯絡公園路

-  20米道路
-  綠地
-  廣場
-  鐵路高架化範圍
-  15米道路
-  停車場
-  交通用地
-  變更範圍
-  立體連通(地下、DECK)

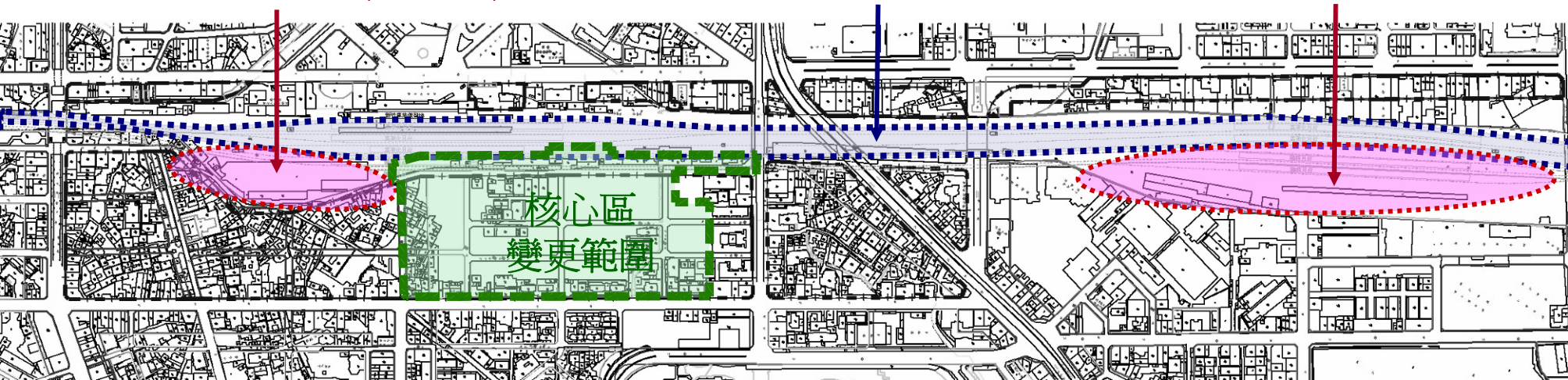
4發展構想一方案比較



貨運場站遷移位置
釋出鐵路用地(2.23Ha)

鐵路高架化位置
釋出鐵路用地(10.53Ha)

電聯車維修機場遷移位置
釋出鐵路用地(5.29Ha)



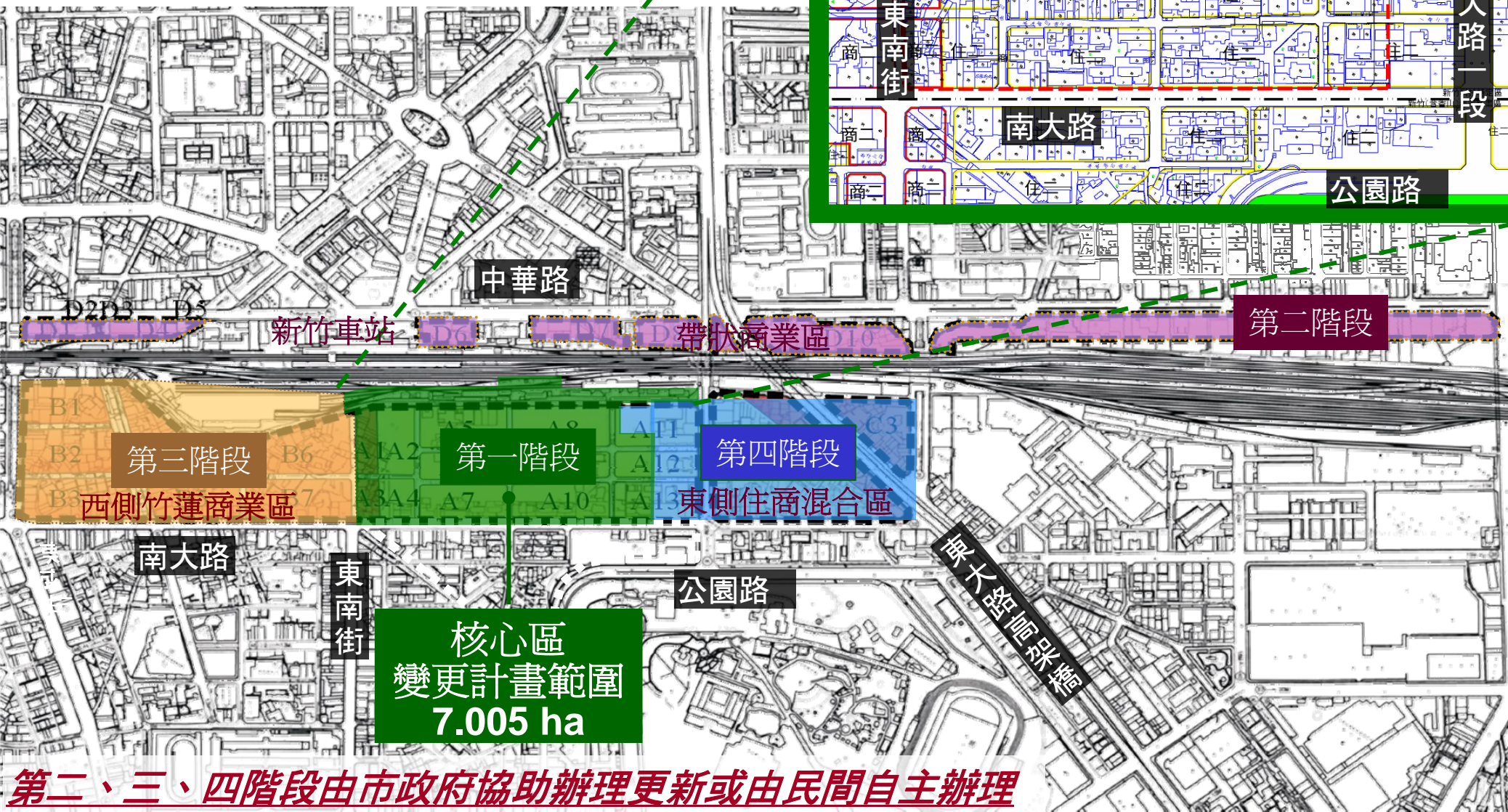
項目	方案一	方案二
開發範圍	最大	最小
變更範圍	較大	較小
前後站縫合方式	平面道路、人行地下道	人行立體聯通系統
涉及貨運場站搬遷時程	✓	✓
涉及鐵路高架化	✓	✗
經費成本與市府自籌	最大	最小

長期方案

短期最具可行性方案



4發展構想—分期分區發展



第二、三、四階段由市政府協助辦理更新或由民間自主辦理

5 變更計畫—再發展構想

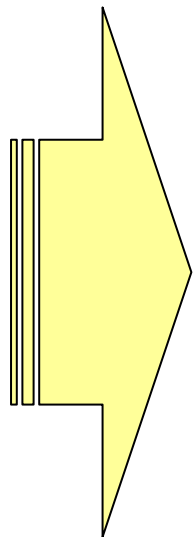


核心區發展方向

新竹市
商業中心

鄰近竹科

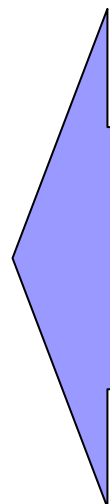
交通
匯集節點



新竹科技味
早中心

使用機能

- ◆ 國際精品
- ◆ 科技資訊服務
- ◆ 觀光飯店
- ◆ 文化展演



開墾後站商業機能，延續前站商業氛圍

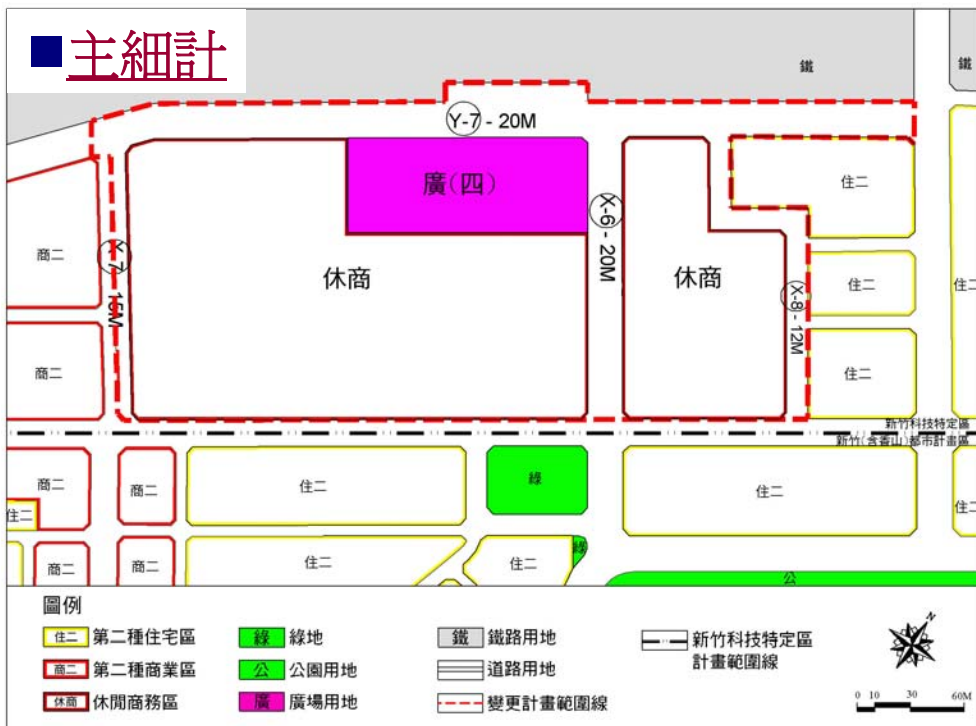
掌握國際化消費趨勢，提升商業層級

文化、休閒與生活需求之滿足

移轉交通轉運節點，健全道路系統



5變更計畫—變更後示意圖



都市計畫變更後可提升公共設施水準

- 公共設施用地(五項公共設施)服務水準提高

擬定新竹科技特定區計畫

0%



變更新竹科技特定區計畫

10.2%

- 公共開放空間服務水準提高

擬定新竹科技特定區計畫

使用分區	面積(公頃)	百分比(%)
休閒商務區	4.620	65.67%
廣場用地	0.719	10.22%
道路用地	1.696	24.10%
公共設施用地小計	2.415	34.33%
計畫範圍總計	7.005	100.00%

使用分區	商一	商二	複合商業區	科技商務區	住商混合區
建蔽率	65%	80%	65%	65%	65%



變更新竹科技特定區計畫

使用分區	休閒商務區
建蔽率	60%



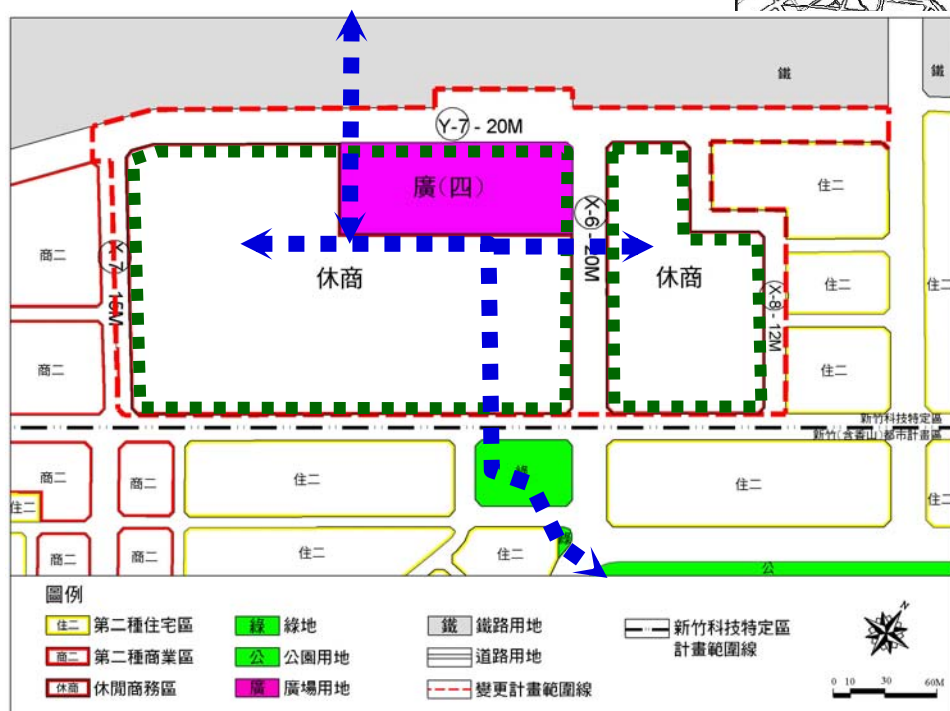
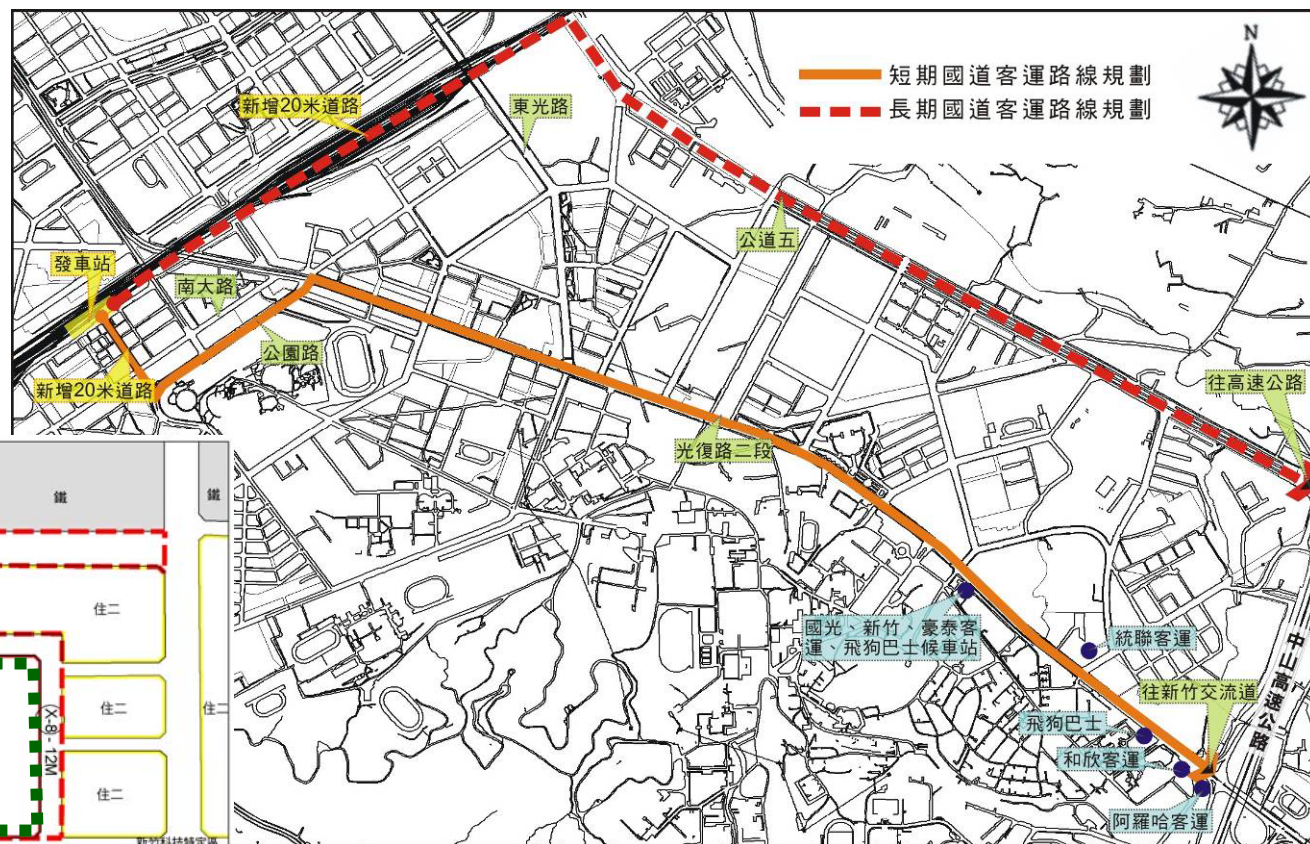
5變更計畫—交通運輸系統



■道路系統配置

	道路編號	寬度(公尺)
主要道路	Y-7	20
	X-6	20
次要道路	X-7	15
	X-8	12

■國道客運運輸系統

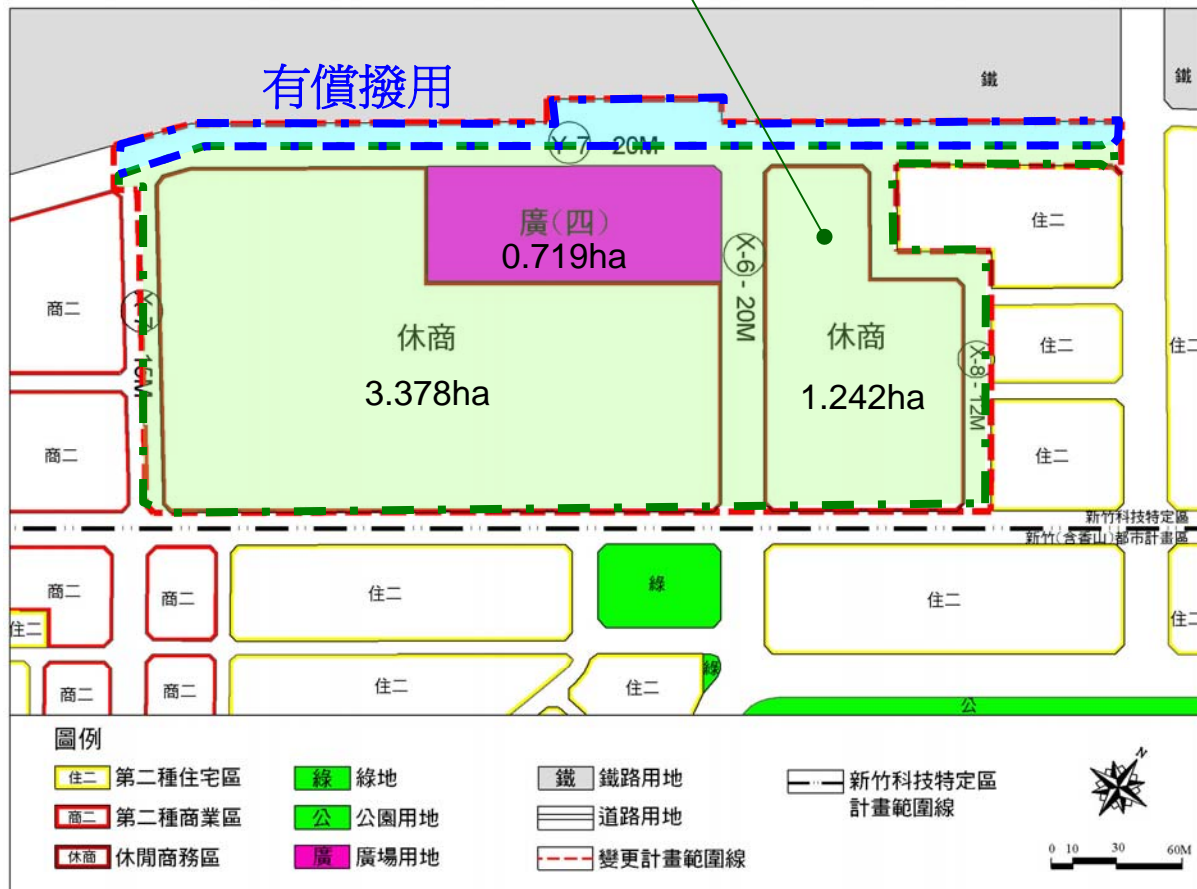


1. 北側連絡道路(連接公道五)
2. 南側連絡道路(連接公園路)
3. 高架或地下人行動線
4. 平面人行動線

5 變更計畫—土地開發方式



待台鐵集中安置住戶後，再整體開發與招商



開發方式	面積 (公頃)	原因	時程 (年)
有償撥用	0.680	藉由鐵路用地之退縮，劃設北側20M聯外道路連絡公道五，惟涉及台鐵維修廠區搬運時程及捷運化時程	99 101
都市更新	6.325	配合土地整體開發運用	97 99

5變更計畫—土地使用分區管制要點與都市設計準則

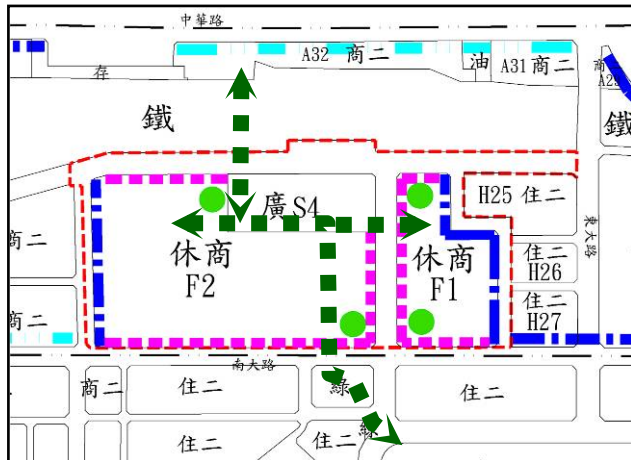
新竹市火車站後站地區都市更新計畫







■ 土地使用強度

使用分區/公共設施	建蔽率(%)	容積率(%)	土地及建物使用
第二種住宅區	60	240	供居住環境之一般性住宅使用
休閒商務區	60	360	百貨購物、休閒娛樂、藝文活動、觀光旅館等

■ 指定留設公共開放空間系統



-  騎樓空間
-  指定留設8公尺無遮簷帶狀式公共開放空間
-  指定留設4公尺無遮簷帶狀式公共開放空間
-  指定留設無遮簷廣場式公共開放空間
(其面積不得小於500㎡，總留設面積佔街廓面積至少3%)



**F2需留設15米無遮簷人行道串聯S4與南大路以南綠地
A32、S4、F1、F2及南大路以南綠地間，需以立體連通串聯，供人行使用**



5 變更計畫— 3D 模擬



新竹市火車站後站地區都市更新計畫

簡報結束
敬請指教

委託單位：新竹市政府

規劃單位：升揚工程顧問有限公司

中華民國96年8月23日

