

新竹市新竹火車站後站都市更新案之執行經驗

壹、計畫概述

本計畫係政府研擬新竹火車站地區土地整體開發再利用計畫，重塑都市機能、改善都市與居住環境、增進公共利益，發展定位為「新竹都會時尚中心」，透過「都市更新」方式，進而引進民間投資開發，並藉由公開評選徵求本案都市更新實施者。以下簡要說明計畫背景、推動目標、基地範圍、計畫內容及開發方式。

一、計畫背景

為落實行政院「加速推動都市更新方案」，內政部營建署輔導地方政府推動都市更新示範計畫，其中新竹市政府優先擇定新竹科技特定區計畫中已劃定之都市更新地區—「新竹火車站後站地區」作為更新示範地區。本計畫為政府 20 處優先推動更新計畫及六大指標新領航的旗艦計畫之一，業經行政院 96 年 10 月 17 日第 3062 次院會核定「新竹火車站後站地區」為優先推動之指標性都市更新案，未來將打造成为「新竹時尚中心」。

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。

二、作業依據

- (一) 行政院秘書長 96 年 10 月 23 日院臺建字第 0960093032 號函知行政院 96 年 10 月 17 日第 3062 次院會核定「新竹火車站後站地區」為優先推動之指標性都市更新案。
- (二) 行政院都市更新推動小組 99 年 2 月 23 日審議通過優先推動單元開發辦理原則；內政部 99 年 11 月 4 日備查。
- (三) 新竹市政府 98 年 2 月 9 日府都宅字第 0980012069 號函同意「交通部台灣鐵路管理局」擔任本計畫案的實施者。
- (四) 內政部 101 年 4 月 26 日台內營字第 1010803482 號函發 101 年 4 月 13 日「中央都市更新基金管理會」101 年度第 2 次會議紀錄同意變更契約主管機關為新竹市政府。
- (五) 新竹市政府 101 年 7 月 31 日府都更字第 1010090817 號函發 101 年 5 月 1 日召開本案都市更新優先推動單元開發辦理原則會議完成擬定，並送內政部備查。

(六) 新竹市政府依都市更新條例施行細則第 5 之 1 條規定，民國 102 年 10 月 1 日府都更字第 10203519751 號公告招商公開評選第一期 F1-1 區實施者。

貳、計畫基地概述

一、基地區位

全區更新單元位於新竹火車站後站地區（詳圖 2-1），相對於車站前站 SOGO 百貨商圈為新竹市的主要商圈及中長途客運集中地區，而後站目前只有一條 6 公尺寬之人行地下道連串至主要商圈，因此前後站發展程度不一，後站土地使用發展呈低度且缺乏大型商業不動產開發，僅東南街一帶有零星商業、服務業，整體而言，後站地區雖亦擁有良好的區位條件，但土地使用機能不佳。

新竹後站附近地區鄰近新竹公園、玻璃工藝博物館及孔廟等著名景點，而近期陸續興建優質住宅，如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，結合國道客運新竹轉運站的運輸機能，預期將帶動新竹後站地區發展，擴大新竹後站商圈開發腹地，促進土地資源更有效利用，並縫合前後站都市發展。



圖 2-1、本計畫區位航照示意圖

本更新事業案共一處更新單元，座落於「新竹科技特定區計畫」西南側，地處新竹市火車站後站地區，全區包括三個更新單元及毗鄰商二部分土地，更新單元區位東北鄰東大路，西南臨東南街，西北銜接新竹後火車站，南側為南大路所包含之範圍（詳圖 2-2）。依照新竹市都市計畫書圖及相關法令規定，本計畫案位於水源水質水量保護區、綠資源列管區域以及都市設計審議範圍內，民國 105 年 2 月 3 日公告登錄南大路警察宿舍為歷史建築，106 年 5 月 23 日行政院同意本市文化局完成撥用南大路警察宿舍歷史建築之物使用權。

為促進新竹市都市長遠發展，市府提出「大車站計畫」願景方案，補充 102 年「遠雄後站都更」不足之處，未來實施者須配合研擬相關報告書審議。



圖 2-2、本計畫全區鳥瞰圖

全區採二期開發，第一期開發為 F1-1 區，第二期開發為 F1-2、F2 區。一處更新單元分為 F1-1 區、F1-2 區及 F2 區等三處重建區段（詳圖 2-3），F1-1 區為第一種休閒商務區（5,747 平方公尺）、X-7 都市計畫道路（1,237 平方公尺）；F1-2 區為第一種休閒商務區（8,686 平方公尺）；另 F2 區為第二種區休閒商務區合計 41,937 平方公尺（休閒商務區 28,063 平方公尺、X-6 都市計畫道路與 Y-7 部分道路 6,595 平方公尺、交通轉運站及廣場 6,800 平方公尺，毗鄰商二土地面積為 479 平方公尺）。

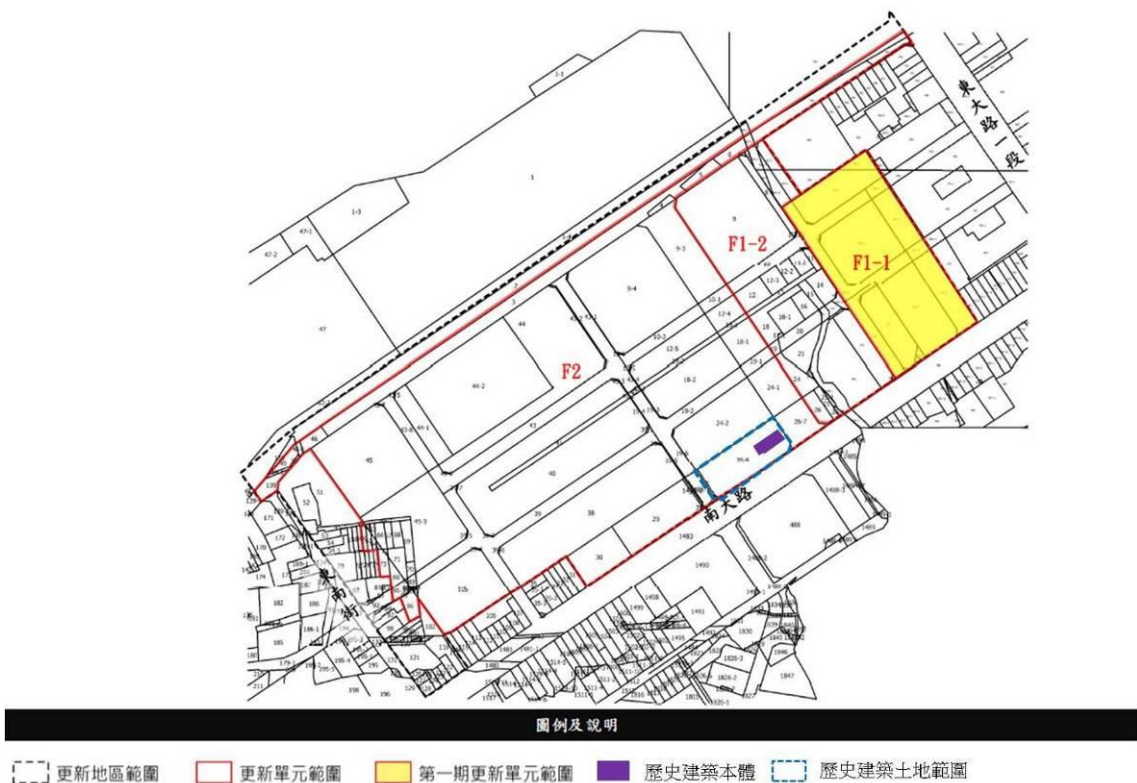


圖 2-3、本計畫更新單元示意圖

其範圍為新竹市東區竹蓮段 3 地號等 124 筆土地、東山段一小段 935 地號等 42 筆土地（合計 166 筆土地）暨第一期東山段一小段 957-2 地號等 20 筆土地，總基地面積 57,607 m²，其中第一期更新單元（即 F1-1 區 及 X-7 道路）面積為 6,984 m²，計畫優先推動，作為全區私有土地、合法建物所有權人及部分公有單位優先集中更新權變分配標的（詳圖 2-4、2-5），達成區內土地整合有效利用目標。

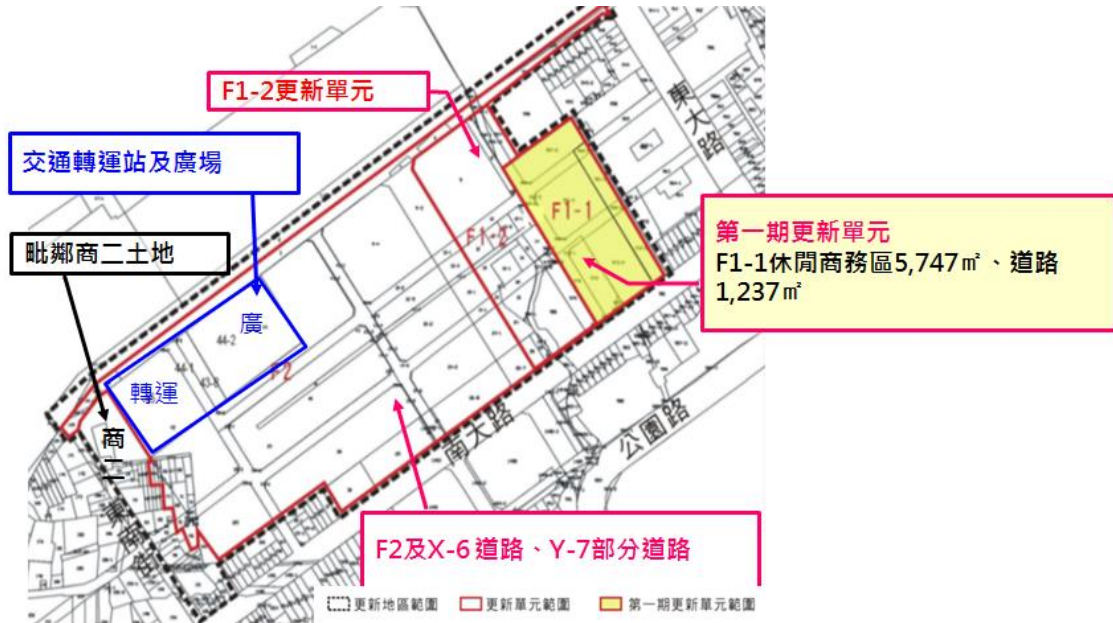


圖 2-4、本計畫優先推動範圍示意圖



圖 2-5、本計畫優先推動範圍鳥瞰圖

二、基地面積及權屬

全區三個更新單元及毗鄰商二土地共有 166 筆土地地號，總面積為 57,607 平方公尺，更新地區土地權屬以公有地居多（詳圖 2-6、表 2-1、表 2-2），分別屬於：交通部台灣鐵路管理局（約 4.18 公頃）、財政部國有財產署（約 0.56 公頃）、國防部政治作戰局（約 0.07 公頃）、新竹市政府（約 0.58 公頃）、新竹縣政府（約 0.10 公頃），公有地面積總計為 5.486 公頃，佔全計畫區面積之 95.24%；私有土地面積為 0.2745 公頃，佔全計畫區面積之 4.76%。更新地區之合法建築物共 41 筆，以私有建築物樓

地板所佔比例較高約計 41 筆，剩餘之 5 筆則為台灣鐵路管理局所有；占有他人土地之舊有違章建築戶計有 11 筆單元。

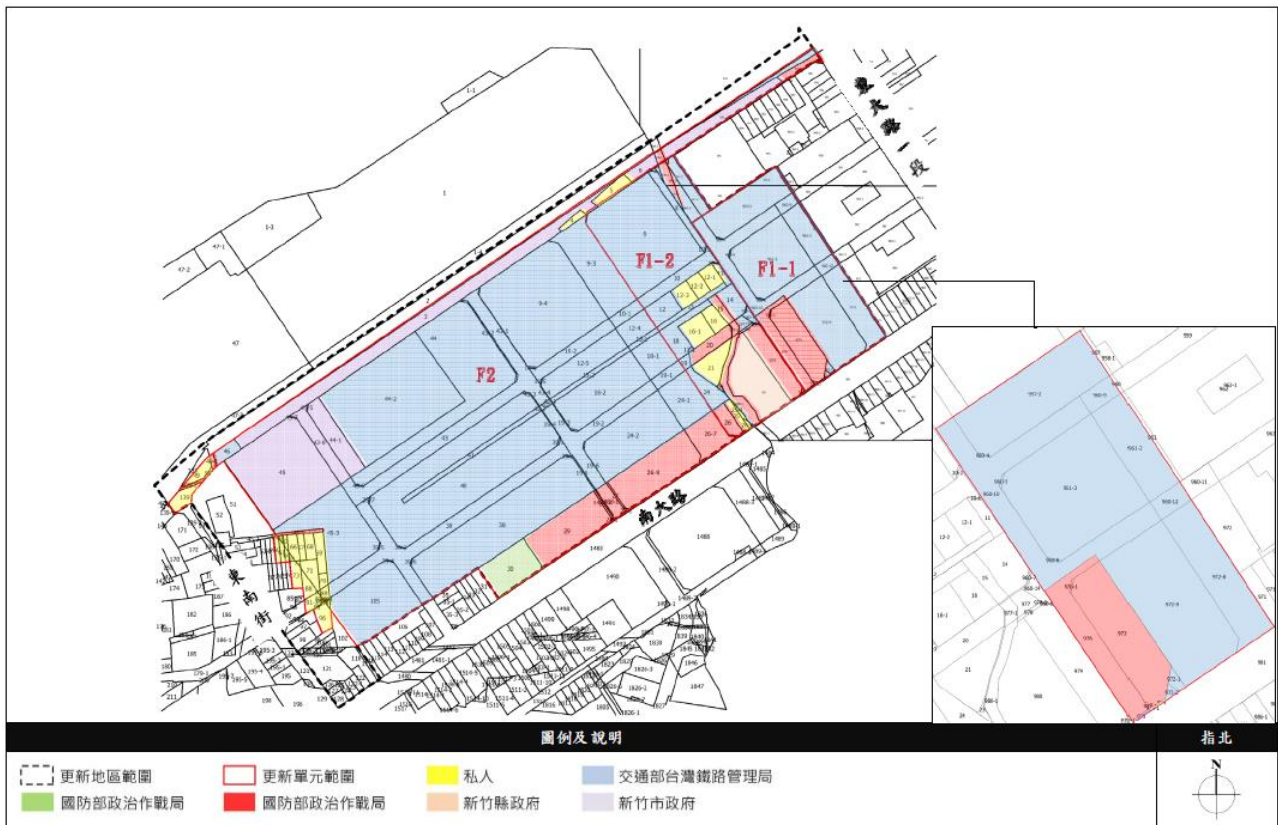


圖 2-6、本計畫土地權屬分布示意圖

表 2-1、全區公私有土地權屬表

| 土地權屬機關 | 土地面積(平方公尺) | 比例(%) | 人數(人) | 比例(%) |
|------------|------------|--------|-------|--------|
| 交通部台灣鐵路管理局 | 41,801 | 72.56 | 1 | 1.52 |
| 財政部國有財產署 | 5,639 | 9.79 | | |
| 國防部政治作戰局 | 690 | 1.20 | | |
| 新竹市政府 | 5,760 | 10 | 1 | 1.52 |
| 新竹縣政府 | 972 | 1.69 | 1 | 1.52 |
| 公有小計 | 54,862 | 95.24 | 3 | 4.55 |
| 私有地 | 2,745 | 4.76 | 63 | 95.45 |
| 合計 | 57,607 | 100.00 | 66 | 100.00 |

表 2-2、第一期(F1-1 區)公私有土地權屬統計表

| 土地權屬機關 | 土地面積(平方公尺) | 比例(%) | 人數(人) | 比例(%) |
|------------|------------|--------|-------|--------|
| 交通部台灣鐵路管理局 | 5,865 | 83.98 | 1 | 33.33 |
| 財政部國有財產署 | 1,108 | 15.86 | | |
| 國防部政治作戰局 | 0 | 0 | | |
| 新竹市政府 | 6 | 0.09 | 1 | 33.33 |
| 新竹縣政府 | 5 | 0.07 | 1 | 33.33 |
| 公有小計 | 6,984 | 100.00 | 3 | 100.00 |
| 私有地 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合計 | 6,984 | 100.00 | 3 | 100.00 |

參、計畫目的及規劃構想

一、計畫目的

擬藉由都市更新相關措施，改善地區環境品質，有效整合土地與建物所有權人，配合用地變更，以期符合「新竹都會時尚中心」發展地位，解決區內交通及公共設施不足問題，整體計畫目標如下：

(一) 促進土地使用，帶動地區發展契機

配合新竹火車站後站地區都市更新，已完成「變更新竹科技特定區計畫（配合台鐵後站地區都市更新計畫）書」，原住二土地使用分區調整為休閒商務區，促進地區土地有計畫再利用，同時復甦後站商圈都市機能為目標。

(二) 提供完善公共設施，增進公共福利

本次更新計畫藉由都市計畫變更，重新建構區內公共設施項目與範圍，包括主要道路劃設、廣場留設及設置交通轉運站等，以期改變原土地過於細分、道路狹窄，解決無法作為「新竹都會時尚中心」應有之都市結構與公共設施承载力問題，同時提供整體發展願景及優質環境，增進公共福利。

(三) 建構便捷交通與促進地區產業發展

計畫地區道路系統經由整體規劃後，主要道路聯外更為便捷，同時將部分前站國道長途客運轉運站移至後站地區，設置必要之轉運設施，並配合鐵路未來立體化之可行性，規劃前後站連通系統，可帶動後站人潮，同時紓解前後站交通流量，此外變更為休閒商務區，引進商業、購物、旅館、辦公等設施，可振興後站商圈之產業發展。

(四) 重塑都市景觀，達成後站地區「新竹都會時尚中心」之發展願景

藉由土地有計畫發展，前後站連通計畫及全區都市設計管制等作法，建構新竹市火車站後站門戶意象，並提升都市空間環境景觀品質，在建築規劃設計方面，透過全區未來建築量體規範，引入綠建築及智慧建築手法，並留設大片開放空間以及公共藝術設置，形塑優質都會時尚中心地標，達成後站地區「新竹都會時尚中心」之發展願景，成為新竹市指標性都市更新地區。

(五) 第一期更新單元計畫優先推動，達成區內土地整合有效利用目標

依據全區更新計畫目標，先行辦理第一期 F1-1 區，將全區私有土地、合法建物與權利關係人集中於 F1-1 區，以優先完成全區土地平面交換分合作業及第一期 F1-1 區建物興建，以利後續分期計畫能有效推展，並提高公私有各土地及權利關係人更新後價值，設計多樣化產品類型及區間，提供不同權利價值之土地及其權利關係人更多分配房屋之機會，保障公、私有土地與建物所有權人、權利關係人等權利。

二、規劃內容

(一) 土地使用分區

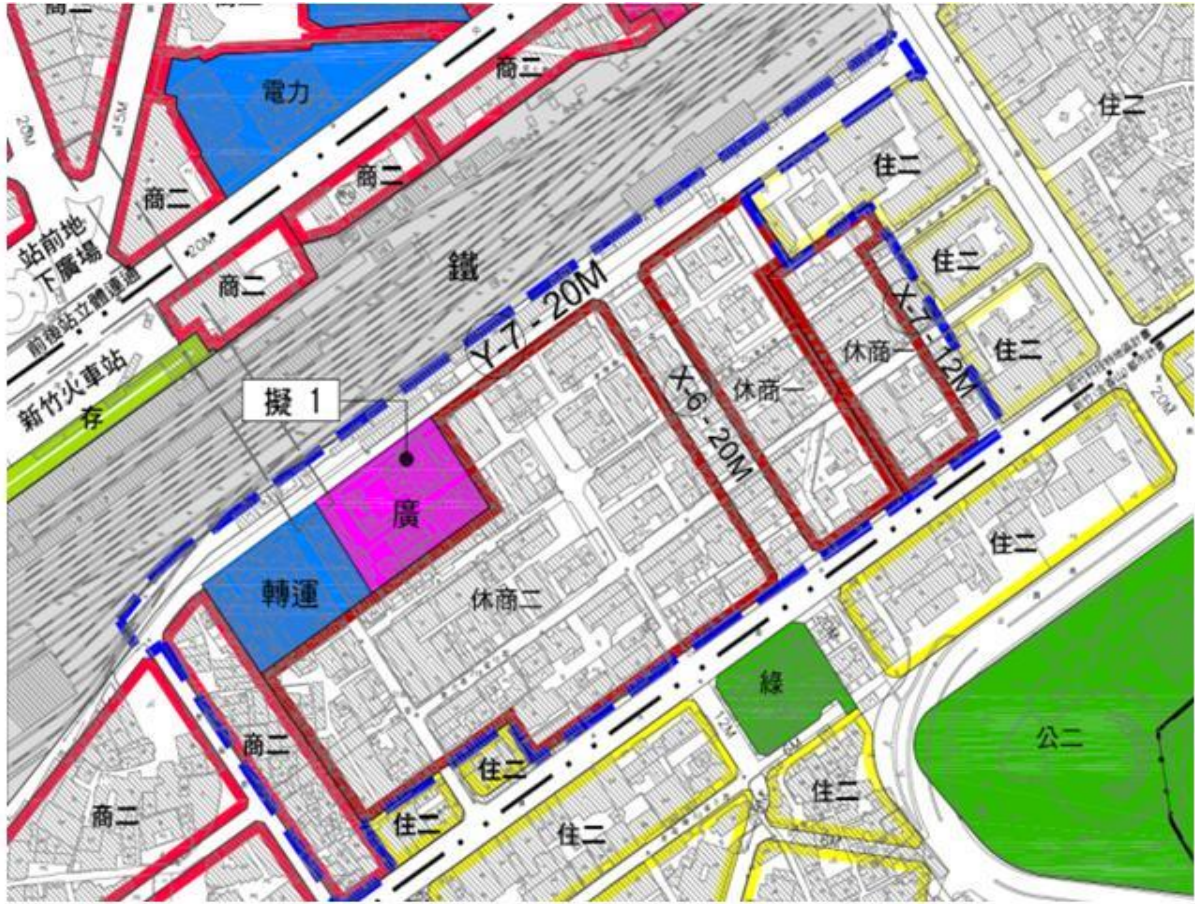
1. 新竹市火車站後站地區都市更新計畫

民國 95 年新竹市即進行新竹市火車站後站地區都市更新計畫，研究範圍計約 37.62 公頃，多位於擬定新竹科技特定區計畫指定的都市更新地區，以改善車站後門意象，提昇空間環境品質。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象，串連並縫合既有開放空間系統為規劃構想，並建議分期分區發展，建議核心區變更計畫範圍，以新竹科技時尚中心為發展方向。

2. 住二變更為休閒商務區

為配合行政院核定之「加速推動都市更新方案」，輔導地方政府優先擇定新竹科技特定區計畫中已劃定之都市更新地區—新竹火車站後站地區作為更新示範地區，民國 99 年 2 月 23 日公告實施「變更新竹科技特定區計畫（配合台鐵後站地區都市更新計畫）書」，致本案分區由「住宅區」變更「休商區」。

依據民國 102 年 9 月新竹火車站地區都市更新計畫書所載，而後以核心區作為優先推動之更新地區，範圍東北鄰東大路一段，西南臨東南街，西北銜新竹後火車站，東南為南大路所包含之範圍，面積總計為 6.763 公頃。「變更新竹科技特定區計畫細部計畫(配合台鐵後站地區都市更新計畫)書」，將原住二分區土地變更為休閒商務區，以符合本區多元空間發展用途使用。參與都市更新重建之住戶，於本都市更新案同時完成都市計畫變更回饋，其餘住戶後續進行重建時，需依都市計畫規定辦理變更回饋。



▲ 擬定新竹科技特定區計畫(配合台鐵後站地區都市更新計畫)圖

圖 3-1、土地使用分區示意圖

休閒商務區位於計畫範圍中央位置，依據發展使用強度不同區分為(詳圖 3-1)：第一種休閒商務區(1.44 公頃)及第二種休閒商務區(2.80 公頃)；計畫範圍西側為第二種商業區，面積為 0.47 公頃，區內公共設施用地分別為轉運站用地(0.33 公頃)、廣場用地(0.35 公頃)各一處及道路用地(1.37 公頃)。回饋方式部分，本計畫參酌「變更新竹(含香山)都市計畫(第二次通盤檢討)」之變更回饋規定、「擬定新竹科技特定區計畫書」之變更捐地比例與「變更新竹(含香山)都市計畫(商業區專案通盤檢討)書」之回饋土地比例原則後，變更範圍之回饋方式依回饋比例辦理，並以「捐贈公共設施用地」為優先。

3. 公告登錄歷史建築

為保存本市文化資產，依據本府 105 年 2 月 3 日公告登錄「南大路警察宿舍」為本市歷史建築，其登錄範圍竹蓮段 26-8、27、27-1 地號及同段 1490 地號等 4 筆國有土地(詳圖 3-2、3-3)。

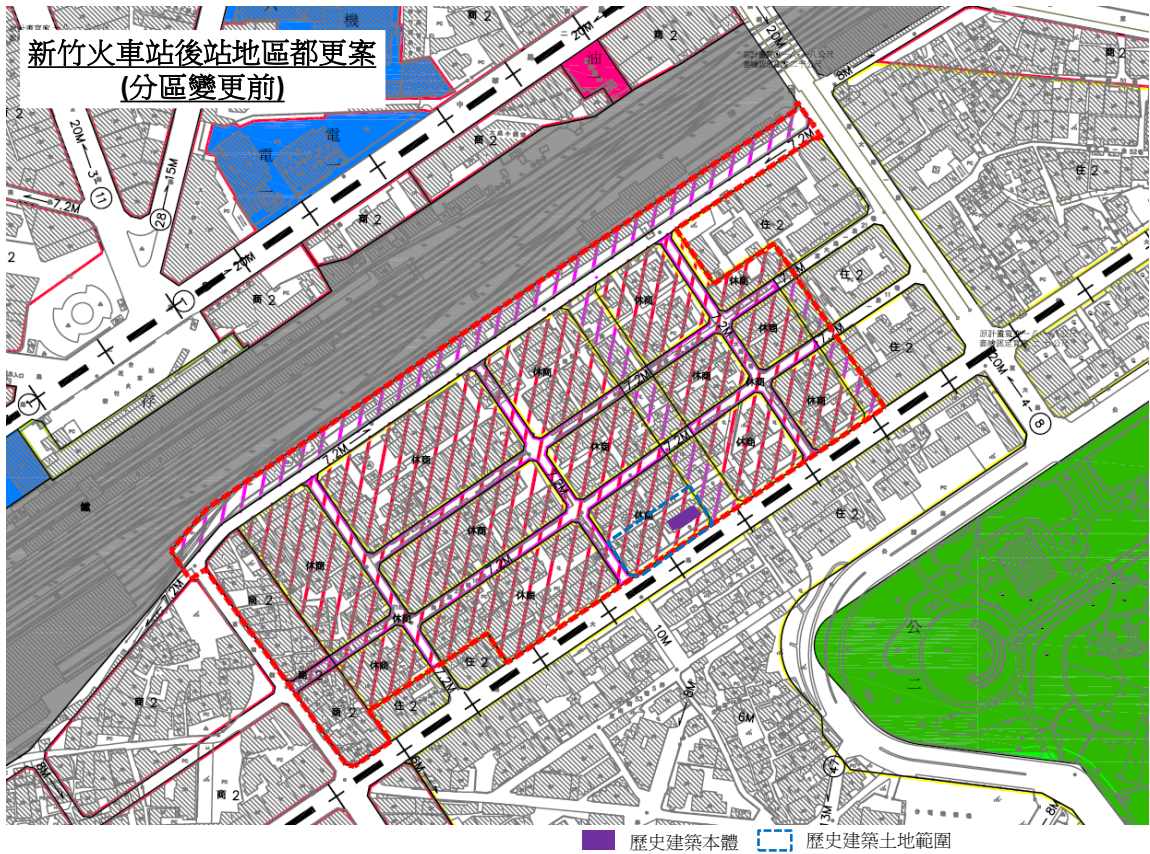


圖 3-2、歷史建築位置示意圖 (分區變更前)



圖 3-3、歷史建築位置示意圖 (分區變更後)

(二) 開發強度 (詳表 3-2)

1. **休閒商務區**：建蔽率為 60%、容積率為 360%，主要供百貨購物、休閒娛樂、藝文活動、觀光旅館等相關使用，並容許做部分住宅使用，其中 F2 區休閒商務區應扣除細部計畫之廣場用地公共設施，再估算其法定容積。
2. **第二種商業區**：商二建蔽率為 80%、容積率為 400%，主要供一般零售、觀光旅館及休閒娛樂使用為主，土地僅參與權利變換第一階段之土地交換分合，原則由臺灣鐵路管理局、財政部國有財產署分配回該毗鄰商二素地後，未來再與西側全部商二更新地區整併開發，其法定容積後續開發再自行檢討估算。

表 3-2、土地使用分區面積表

| 使用分區 | | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) |
|--------|----------|---------|---------|
| 休閒商務區 | 第一種休閒商務區 | 60 | 360 |
| | 第二種休閒商務區 | 60 | 360 |
| 第二種商業區 | | 80 | 400 |
| 轉運站用地 | | 60 | 250 |

| 使用分區 | 面積 (m ²) | 建蔽率 (%) | 建築面積 (m ²) | 容積率 (%) | 法定容積 (m ²) |
|----------------|----------------------|---------|------------------------|---------|------------------------|
| F1 區第一種休閒商務區 | 13,262 | 60 | 7,957.2 | 360 | 47,743.2 |
| F1-1 區第一種休閒商務區 | 5,747 | 60 | 3,448.2 | 360 | 20,689.2 |
| F1-2 區第一種休閒商務區 | 7,515 | 60 | 4,509.0 | 360 | 27,054.0 |
| F2 區第一種休閒商務區 | 27,767 | 60 | 16,660.2 | 360 | 99,961.2 |
| 全區休閒商務區 | 41,029 | 60 | 24,617.4 | 360 | 147,704.4 |

註 1：各區面積應以新竹市政府地政單位土地分割後之土地登記簿謄本面積為準。

註 2：毗鄰商二土地與西側商二更新地區整併開發後，再另行估算其容積。

註 3：各區面積係為重建區段面積，即不包含維護區段面積。

(三) 建築規劃

基地位於新竹科技特定區內 F1-1 區街廓，面積 5,747 平方公尺，擬興建 1 幢 2 棟地下 4 層、地上 27 層鋼筋混凝土造之集合住宅大樓，為了提供住戶與周遭居民更多的開放空間及綠化環境、在量體上將建築物集中配置為 2 棟，不但可以減少棟與棟之間住戶間的干擾、也可減少對土地及周遭環境的衝擊。臨南大路地區 1 樓部分規劃商店使用，提供區域之生活與零售商業服務，另一部分規劃為管委會空間以便提供住戶高品質的環境。地下 1 層至地下 4 層為停車空間，允許使用組別為住宅與商店。



圖 3-2、建築規劃示意圖

(四) 計畫特色

1. 鄰近交通及商業熱點

計畫基地臨近新竹火車站及最近完工啟用之國道新竹交通轉運站、後站地下道系統，可聯通、SOGO 百貨商圈等主要商圈及後站附近地區南大路鄰近新竹公園、玻璃工藝博物館及孔廟等著名景點。

2. 兩階段招商，部分平面、部分立體權變

全區採部分「土地交換分合」與部分「權利變換」，並「先建後遷」集中於第一期開發（F1-1 區）立體化分配，作為全區私有土地、合法建物所有權人及部分公有單位優先集中更新權變分配標的。完成本更新事業案（第一期更新單元）所需之選戶作業，採變更本更新事業案應依程序完成審定公告實施。實施者僅負責興建本更新事業案或變更本更新事業案第一期更新單元之建築物，其餘部分於實施者拆除建築物並辦理土地交換分合後，由交通部臺灣鐵路管理局與財政部國有財產署分回土地自行決定後續利用方式。

3. 民間投資挹注開發

招商公告載明實施者應完成本更新事業案（第一期更新單元）所需之選戶作業，採變更本更新事業案應依程序完成審定公告實施，並負責自行籌集與負擔全區建築物拆遷、全區土地交換分合作業及實施本更新事業案第一期更新單元所需一切相關與衍生之費用。

4. 持續性整合參與意願

(1) 架設更新案網頁

實施者架設本更新案網頁，公佈辦理情形、規劃設計內容，權利價值分配原則與辦理進度，並與新竹市政府都市更新網連線，俾利公私有土地所有權人及權利關係人查詢。

(2) 主動拜訪

由實施者主動拜訪尚未表態之土地所有權人及權利關係人，瞭解其意願，儘速提出解決對策，期早日取得其同意加入更新分配。與居民代表或里長積極溝通協調，配合調整更新方案內容，以利縮短實施時程。

5. 完善地方公共設施

實施者承諾公設比維持 32%，其執行內容包括投資、興建完成依據審定公告實施之本更新事業案或變更本更新事業案所應完成第一期更新單元之建築物、自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備暨興闢 F2 區之廣場，本更新事業案第一期更新單元更新後建築物須取得（銀級）以上綠建築及智慧建築標章。

6. 確認後續實施者 變更事業及權利變換計畫

原由新竹市政府擔任實施者，於 2012 年 10 月 19 日申請「擬定新竹市東區竹蓮段 3 地號等 124 筆、東山段一小段 935 地號等 42 筆土地（合計 166 筆土地）暨第一期東山段一小段 957-2 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫」報核，2013 年 12 月新竹市政府公告遠雄為最優申請人，2014 年 2 月完成與遠雄簽約，依規定變更本更新事業案。

變更案於 2014 年 10 月 24 日申請報核，2015 年 7 月 14 日至 8 月 12 日公開展覽，2015 年 7 月 29 日舉辦公辦都市更新公聽會。

肆、辦理方式

一、開發方式

(一) 分期開發，第一期更新單元優先推動

依據 101 年 7 月 31 日本案都市更新開發辦理原則會議紀錄，招商方式擬由台鐵局為實施者及主辦招商機關，採兩階段招商，第一階段(F1-1 區)由台鐵局研擬都市更新事業計畫及權利變換計畫，招商投資人依計畫優先辦理私有土地集中分配安置，第二階段(F1-2 區及 F2 區)擬由台鐵局再評估另案辦理招商投資、標售或以商務不動產採設定地上權方式開發（詳圖 4-1）。

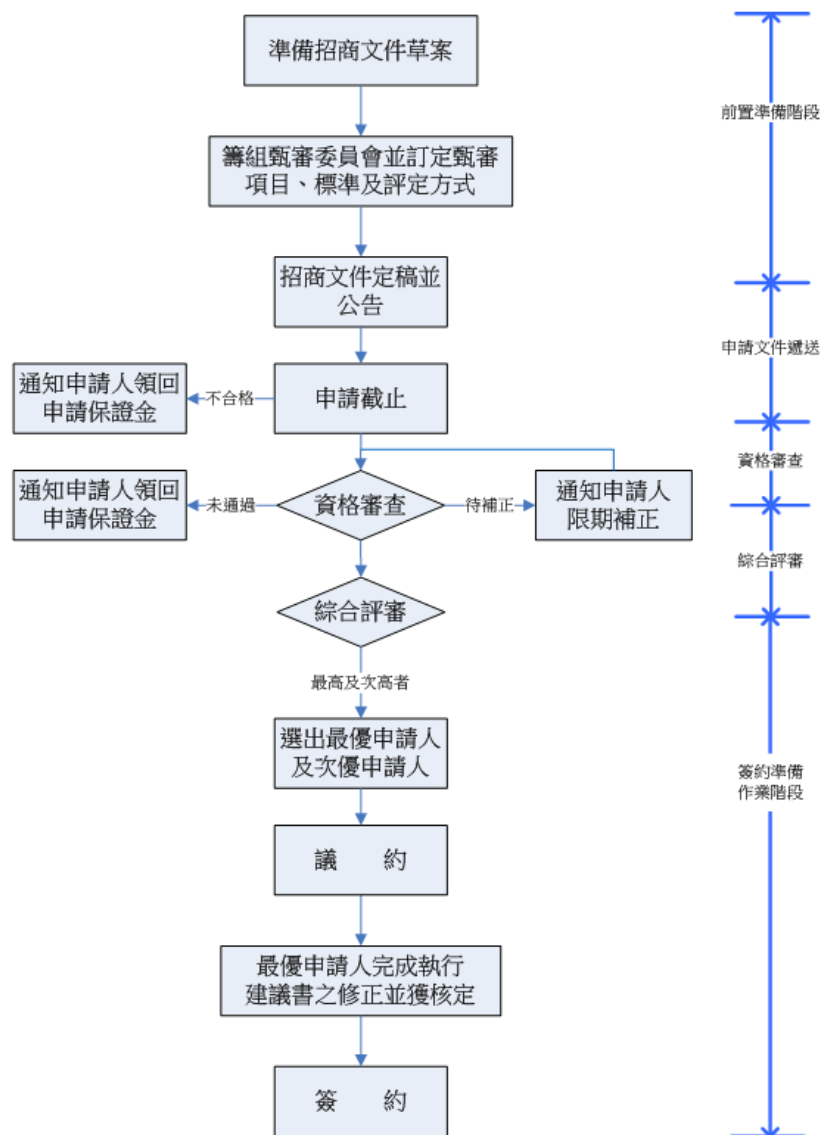


圖 4-1、招商作業流程圖

本計畫範圍 17,426 坪，分二期開發。第一期開發區(F1-1 區)由遠雄建設得標，興建住宅大樓，佔總更新範圍 11% (2,112 坪)，由實施者擬訂都市更新事業及權利變換計畫，將全區私有地主及部分公有管理機關土地依全區權利變換集中分配於第

一期開發區(F1-1區)，並擬訂全區細部計畫及負擔全區應開闢之細部計畫公共設施興闢費用為原則；第二期尚未確定開發方案，也尚未徵選實施者，範圍佔總更新範圍89% (15,314坪)。未來本府將再與公、私有地主研商，考量民眾意見及實務執行可行性，保留第二期土地之開發彈性(詳圖4-2)。

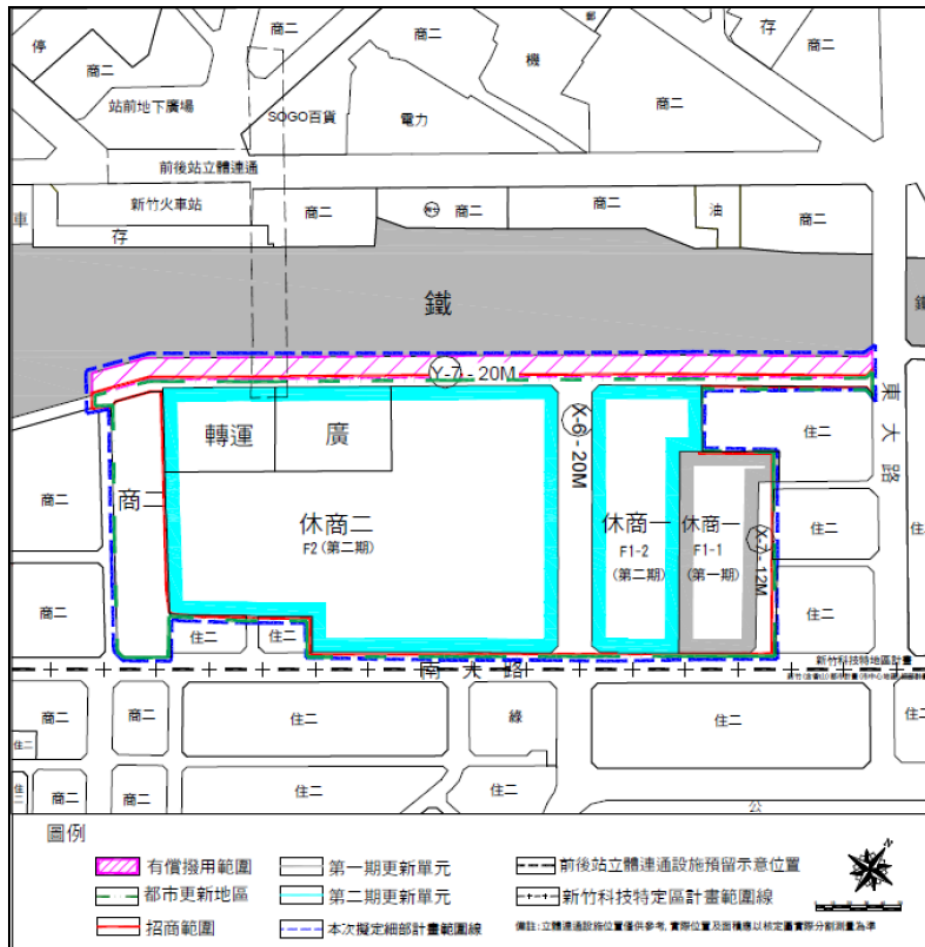


圖 4-2、本計畫分期開發示意圖

(二) 二階段土地交換分合作業，類市地重劃暨權利變換計算

本更新單元擬採拆除重建及維護方式辦理都市更新事業(詳圖4-3、4-4)，第一階段土地平面交換分合，共同負擔費用約2億550萬元，第二階段F1-1區立體化權利變換部分，共同負擔費用約為25億9,459萬元，核算後土地所有權人更新後得分配土地及建築物價值比例為50.74%，但為符合新竹市政府委託契約規定，本案以50.66%進行分配，實施者更新後得分配土地及建築物價值比例為49.34%。

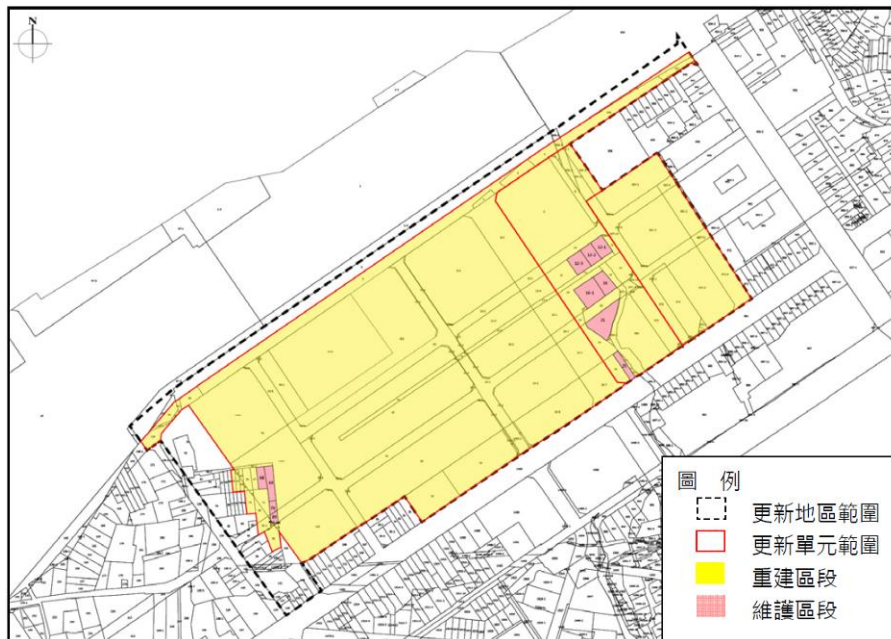


圖 4-3 本計畫區段劃分示意圖

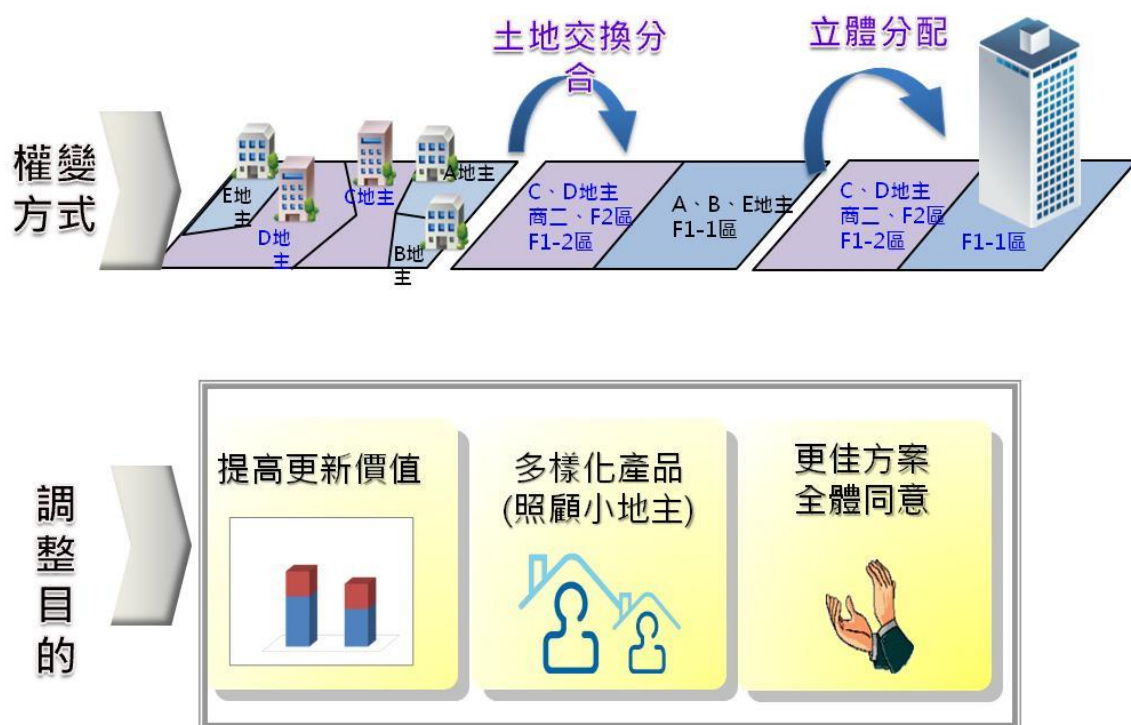


圖 4-4、二階段土地部分交換分合、部分權利變換作業示意圖

二、中央補助地方資金及風險管理

中央都市更新基金投資 2,000 萬元，民國 99 年 6 月交通部臺灣鐵路管理局與得標規劃廠商簽約，由交通部臺灣鐵路管理局擔任實施者，委託華業工程顧問股份有限公司辦理委託研擬都市更新事業計畫及權利變換計畫。

三、藉由招商創造多元開發方案及土地效益

委託實施者辦理實施或變更本更新事業案，採取部分平面、部分立體權利變換方式辦理，全區更新單元平面土地交換整合後，再據以實施 F1-1 區更新立體化興建作業，冀望藉由實施者依都市更新程序辦理本更新事業案，保障全區公、私有土地與建物所有權人、權利關係人等權利，優先完成全區土地平面交換分合作業及第一期更新單元建物興建，以期後續公有土地能完整開發利用。

四、公共設施投資關鍵

本案土地使用分區變更劃設轉運站用地、廣場及道路用地等公共設施，並分別回饋 20%（住二變更休商）及 40%（公設變更休商；公設變更商二）予新竹市政府。另本案計畫由民國 96 年都市更新委外規劃及關聯性公共工程補助計畫補助新竹市政府興闢關聯外道路（20m 都市計畫道路，即公竹路）及綠美化工程費用計 8000 萬元，民國 98 年中央都市更新基金補助新竹市政府 2000 萬元作為規劃全區招商費用。

伍、計畫效益

招商前後事業計畫比較，招商前原擬興建 3 棟地上 18 層、地下 4 層 RC 建築，變更後擬改為 2 棟地上 27 層、地下 4 層 RC 建築，為強化公辦都更環境貢獻及公益性，經議約後規範實施者履行事項，希冀能達到對地區文化、都市景觀、社區友善等作出貢獻，並提供公益設施回饋居民，列舉如下：

- 一、**提供駐點說明：**遠雄公司目前於基地鄰近新竹市南大路 216 號設立據點服務，距本更新地區僅 300 公尺，本案執行亦將以此據點，建立與居民互動的第一線窗口，提供本案更新計畫、居民權益、建築設計圖說等解說資料，另規劃設置洽談區，針對私有土地所有權人及權利關係人加強說明更新案分配權利價值、權利價值分配方式、更新案設計內容、公共設施興闢等內容，並協助民眾對各種問題之瞭解。
- 二、**協助保護基地內之綠資源：**新竹市政府於民國 104 年 4 月 20 日公告本案計畫基地為綠資源列管地區，後續遠雄公司依規將提送綠資源樹木復育及移植報告書予新竹市政府審查，以維本市珍貴綠資源。
- 三、**公共設施用地取得及廣場設計興闢：**由遠雄公司依約於第一期 F1-1 區開闢後站廣場約 1,000 坪（含公共藝術），並於範圍內之廣場中心，回饋打造地標型公共雕塑—光合之花，除了增加廣場藝術氛圍及環境活潑性，吸引人群進入整體空間，同時結合太陽能電力儲存、LED 節能照明、雨水回收等環保作法，以達成生態教育目的；取得基地北側部分 Y-7 都市計畫道路土地，以利未來 Y-7 道路拓寬，強化國道新竹交通轉運站的運輸流量。
- 四、**提供開放綠地空間：**招商前後事業計畫比較，招商前原擬興建 3 棟地上 18 層、地下 4 層 RC 建築，變更後擬改為 2 棟地上 27 層、地下 4 層 RC 建築，預計將創造沿街式開放空間(450 坪)、廣場式開放空間(270 坪)，提升都市綠地空間。
- 五、**創造停車需求：**本案依現有規定辦理滿足一戶一車位之法定要求，目前規劃 413 戶，實設汽車停車位 496 席及機車停車位 413 席，並配合規劃 5% 試辦智慧型電動汽車

位及電動機車專用車位與充電架設置，合計數量約 40 席；此外提供汽車停車位 5 席及機車停車位 10 席供社區臨時停車使用。

- 六、**結合智慧運輸網絡，落實節能減碳目標：**遠雄公司規劃一戶一車位，提供電動車位及充電站，增設公共停車位(約 83 席)，並提供 e-Tag 停車管理與安控系統、ITS 智慧交通資訊，特別是周遭交通轉運機能，提供居民便利優質外服務，活絡周邊商圈，帶動整體區域發展。
- 七、**取得綠建築及智慧建築候選證書：**規範遠雄公司依約取得銀級以上綠建築及智慧建築候選證書，本案預計申請綠建築的綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源、室內環境及汙水垃圾改善等 8 項指標。
- 八、**私有地主選配更新後房地：**遠雄公司依規應保障土地建物所有權人更新後應分得權利價值，選配原則兼顧所有公私有地主的權益。

陸、辦理經過

(一) 籌劃階段：

內政部於民國 93 年 2 月 5 日召開研商中央設置都市更新基金及都市更新示範案例事宜會議，由營建署彙整縣市政府所提報案例，實地會勘擇定示範計畫地區，嗣後多次邀集相關單位研商開發方式及策略等事宜。

財政部國有財產局臺灣中區辦事處新竹分處於民國 96 年 6 月 23 日台財產中新一字第 0960006568 號函為因應行政院財經小組第 45 次會議對財政部提報「都市更新事業範圍內國有土地處理原則暨大面積國有土地處理報告案」之決議「凡國有土地處分前應至少公告 3 個月，並徵詢地方政府意見，避免影響潛在都市更新計畫」，函請本府提供已劃定或可能劃定或已受理申請劃定都市更新地區(或單元)中涉及國有土地之明細清冊資料，以利都市更新計畫之進行。新竹市政府陸續於民國 94 年 12 月 8 日、97 年 12 月 19 日、99 年 6 月 30 日函送土地清冊予相關單位暫緩辦理處分作業。

(二) 計畫核定

內政部營建署於民國 94 年 6 月 9 日營署都字第 0942909470 號函同意補助本府 200 萬元辦理新竹火車站後站地區都市更新計畫；行政院秘書長於民國 96 年 10 月 23 日院臺建字第 0960093032 號函知行政院 96 年 10 月 17 日第 3062 次院會核定「新竹火車站後站地區」為優先推動之指標性都市更新案。

(三) 優先推動單元開發辦理原則

1. **台鐵局擔任主辦機關：**行政院都市更新推動小組於民國 99 年 2 月 23 日審議通過，內政部 99 年 11 月 4 日備查。
2. **新竹市政府接手擔任主辦機關：**新竹市政府於民國 101 年 7 月 31 日府都更字第 1010090817 號函發 101 年 5 月 1 日召開本案都市更新優先推動單元開

發辦理原則會議完成擬定，並送內政部備查。

(四) 台鐵局擔任主辦機關

1. **核定實施者：**新竹市政府於民國 98 年 2 月 9 日府都宅字第 0980012069 號函同意「交通部台灣鐵路管理局」擔任本計畫案的實施者。
2. **提報中央都市更新基金補助款：**內政部於民國 98 年 6 月 1 日「中央都市更新基金管理會」第 2 次會議 通過補助 2000 萬辦理本計畫案。
3. **上網公告招標規劃廠商：**交通部臺灣鐵路管理局於民國 98 年 11 月 2 日事業及權利變換計畫上網公告招標，98 年 12 月 29 日開資格標，99 年 1 月 20 日評選，最後由華業工程顧問公司得標。台鐵局與華業工程顧問股份有限公司 99 年 6 月 3 日簽約 99 年「新竹火車站後站地區都市更新事業計畫、權利變換計畫及招商作業委託技術服務案」。

(五) 新竹市政府接手擔任主辦機關：

內政部 101 年 4 月 26 日台內營字第 1010803482 號函發 101 年 4 月 13 日「中央都市更新基金管理會」101 年度第 2 次會議紀錄同意變更契約主管機關為本府。新竹市政府、交通部臺灣鐵路管理局與華業工程顧問股份有限公司 101 年 6 月 13 日簽署變更契約主辦機關，改由新竹市政府為主辦機關與得標規劃廠商簽約。本府為展現推動開發決心，亦積極與私有地主溝通協調，陸續於 101 年 6 月 7 日舉辦自辦公聽會上下午 2 場，102 年 2 月 26 日公辦公聽會 1 場。

(六) 變更都市計畫及公告實施

1. **配合都市更新政策及發展定位：**民國 99 年 2 月 23 日公告實施「變更新竹科技特定區計畫（配合台鐵後站地區都市更新計畫）書」，將本案分區由「住宅區」變更「休商區」。民國 101 年 4 月 18 日公告實施變更新竹科技特定區計畫（配合台鐵後站地區都市更新及交通轉運站計畫）將本更新案定位為打造新竹火車站後站地區成為金融、辦公、商務、會展、觀光飯店、百貨、餐飲與文化及交通轉運節點的「新竹都會時尚中心」，同時增設轉運站用地。
2. **擴大劃設公共設施及研擬獎勵措施：**民國 101 年 4 月 18 日擬定新竹科技特定區計畫細部計畫（配合台鐵後站地區都市更新計畫）依循主要計畫指導原則劃設第二種商業區、休閒商務區、轉運站用地、廣場用地及道路用地等，並另訂土地使用分區管制要點、開發獎勵要點及都市設計準則。
3. **加速取得轉運站用地：**分別於民國 102 年 4 月 1 日、102 年 10 月 11 日公告實施就配合訂定轉運站用地回饋方式、時程相關內容，併納入細部計畫及都市更新計畫，以利作業。

(七) 招商文件審議

華業公司 101 年 6 月 7 日完成自辦公聽會，本案事業計畫暨權利變換計畫由本府委託華業公司 101 年 10 月 19 日申請報核，102 年 2 月 26 日完成公辦公聽會，公開展覽 102 年 2 月 1 日至 102 年 3 月 8 日，102 年 9 月 10 日「新竹市都市更新及爭議處理審查會第 5 屆第 2 次會議」審定暫不公告。

(八) 公開評選徵求實施者及決標

新竹市政府主辦第一期更單元招商說明會分別於 101 年 12 月 26 日（第 1 場臺北）、101 年 12 月 27 日（第 2 場新竹）；另財政部促參司 102 年 6 月 21 日財政部 102 年度「民間參與公共建設招商大會」、內政部營建署 102 年 11 月 13 日「102 年都市更新投資說明會」皆有吸引國內數家廠商到場瞭解招商內容(詳圖 6-1、6-2)。

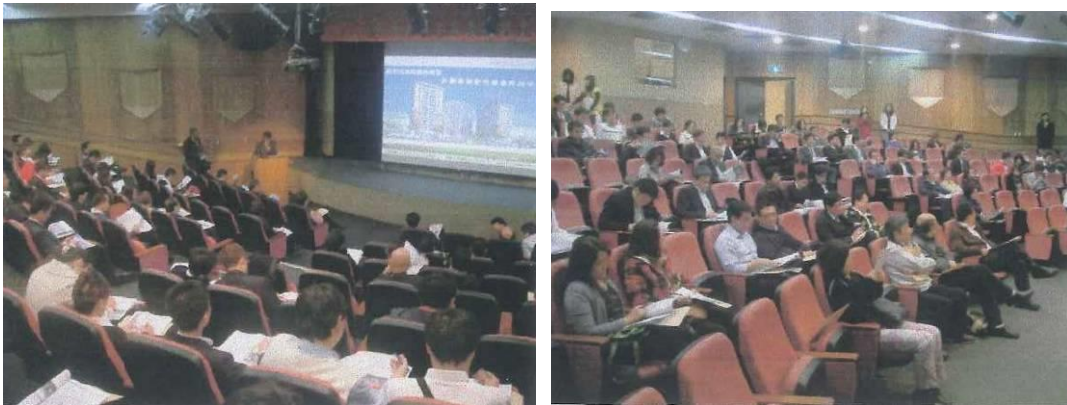


圖 6-1、第一期更單元招商說明會（台北場）



圖 6-2、第一期更單元招商說明會（新竹場）

本更新事業案採事業計畫暨權利變換計畫審定暫不公告，由新竹市政府依都市更新條例施行細則第 5 之 1 條規定，102 年 10 月 1 日府都更字第 10203519751 號公告公開評選招商；102 年 12 月 24 日辦理評選；102 年 12 月 30 日公告最優申請人為「遠雄建設事業股份有限公司（以下簡稱遠雄公司）」，103 年 1 月 21 日完成議約會議，103 年 2 月 26 日與該公司完成簽約。

(九) 確認後續實施者 變更事業及權利變換計畫

原由新竹市政府擔任實施者於 2012 年 10 月 19 日申請「擬定新竹市東區竹蓮段 3 地號等 124 筆、東山段一小段 935 地號等 42 筆土地（合計 166 筆土地）暨第一期東山段一小段 957-2 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫」報核，民國 102 年 12 月公告遠雄為最優申請人，新竹市政府與遠雄建設事業股份有限公司 103 年 2 月 26 日簽署（第一期實施者簽約）依規定變更本更新事業案。

(十) 新竹火車站後站地區都市更新事業（第一期更新單元）都市更新實施者案：有關第一期(F1-1 區)案件各項執行進度如下：

1. **公有土地協調**：新竹市政府共計召開 2 次（第一次：103 年 10 月 28 日；第二次：103 年 12 月 2 日）。
2. **選配及抽籤作業**：遠雄公司於民國 103 年 11 月 18 日說明會，103 年 12 月 23 日完成抽籤作業。
3. **都市更新事業與權利變換計畫書**：自辦公聽會 103 年 9 月 17 日，變更案於 103 年 10 月 24 日申請報核，104 年 7 月 14 日至 8 月 12 日公開展覽，104 年 7 月 29 日舉辦公辦都市更新公聽會；107 年 2 月 13 日完成第四次的計畫補正。
4. **都市設計審議報告書**：遠雄公司於民國 106 年 6 月 30 日第十次送件修正。
5. **環境影響評估報告書**：遠雄公司於民國 103 年 12 月 11 日初審通過並刻正修正中；遠雄公司申請展延補正日(展延至 109 年 3 月 31 日)。
6. **廢道改巷作業程序**：新竹市政府公告廢巷申請事宜自 104 年 10 月 7 日至 104 年 11 月 5 日止。
7. **第一期開發(F1-1 區)樹木移植報告書**：該區已列為綠資源保護範圍，民國 105 年 6 月 24 日審查通過樹木移植報告書。

柒、遭遇困難及解決方案

一、不同意參與都市更新住戶

未來遠雄公司將持續積極溝通協調，多次召開說明會、公聽會方式，向住戶說明本案內容。如果住戶經解釋後仍無意願參與都市更新，將請遠雄公司彙整錄案，提報至新竹市「都市更新及爭議處理審議會」審議；另就不同意參與都市更新住戶規劃維護區段、研擬廢巷改道程序、辦理管線遷移及廢除等方案，以保障原有使用權益。

二、歷史建築保存及容積調派補償

新竹市文化局前於民國 105 年 2 月 3 日公告登錄歷史建築，本府刻正邀集相關單位積極溝通協調，擬透過「容積調派」方式補償土地建物所有權人，達到保障文

化資產保存與開發效益並存之雙贏局面。

三、配合「大車站計畫」都市計畫變更

為促進新竹市都市長遠發展，市府提出「大車站計畫」願景方案，補充 102 年「遠雄後站都更」不足之處，刻請遠雄公司一併納入檢討重新修正中。遠雄公司於 107 年 2 月 13 日完成第四次的計畫補正，但仍未就上開事項提出完成檢討說明，目前仍請遠雄公司就上開議題提出妥適辦理措施。

(一) 後續將透過都市更新、都市景觀及步行城市計畫人行系統的重整與串聯，提供完整人行及開放空間系統，新竹大車站計畫將透過跨站平台串連周邊土地及後站都更地區，共同帶動前後車站區域商圈發展。

(二) 整體考量市區及長途客運路線規劃，將部分路線分流至後站轉運站。

(三) 整合未來大車站計畫、輕軌場站 TOD 聯合開發，整體提昇後站都更地區開發效益。

(四) 透過新竹大車站計畫及都市計畫土管要點及都設準則規定留設街角廣場、無遮簷人行道與車站相關立體連通廊道，提供更多開放空間及建構完善人行步道系統。

捌、結語

本案為新竹市第一個招商成功的公辦都更案，不僅是行政院都更案的重點示範計畫之一，也是新竹市政府施政的旗艦計畫，大街廓規劃開發使用，留設較完整的開放空間，市場定位為「新竹都會時尚中心」之休閒商務區，除規劃高品質之集合住宅大樓社區外，並將聚集高級百貨、旅館、辦公、娛樂、餐飲等商業設施，希望藉由都市更新，創造鐵道東西雙側共榮發展的里程碑，達成民有新屋、產業振興、改善環境等目標，破除新竹後站窳陋破舊的印象。