

第七章 整體發展構想

第一節 都市發展願景與定位

壹、發展願景

苗栗縣政府 96 年 11 月 26 日府商都字第 09601758962 號函公告「擬定高速鐵路苗栗車站特定區主要計畫案」，96 年 11 月 26 日府商都字第 09601758952 號函公告「擬定高速鐵路苗栗車站特定區（第一期發展地區）細部計畫案」，主要計畫暨細部計畫公告迄今已超過三年，部分內容因應計畫執行及中央指導政策而有重新檢討之必要。

本案是一個新興都市計畫區，一切規劃建設方才著手推動，充滿無限可能。因此，引入新時代創意思考，以及符合世界潮流的發展模式，是本案可供追尋的方向。爰此，以減廢、低碳、節能、降溫為號召的「數位經貿·環保生態城」，是本案的發展願景，希望成為苗栗縣的示範新社區

為推動特定區朝向願景發展，本案特別強調務實精神，著重區段徵收過程中延伸之工程介面問題之解決，並重視原有鄰里社區民眾之參與，透過 Culture oriented planning 文化導向式規劃、Conservation oriented planning 環保導向式規劃、Ecology oriented planning 生態導向式規劃等不同思考，在規劃過程融入多層面的意見蒐集，轉化為行動藍圖、執行方案，經由都市計畫通盤檢討的落實，啟動環保生態城。

我們希望高速鐵路苗栗車站特定區計畫發展成為
數位經貿·環保生態城

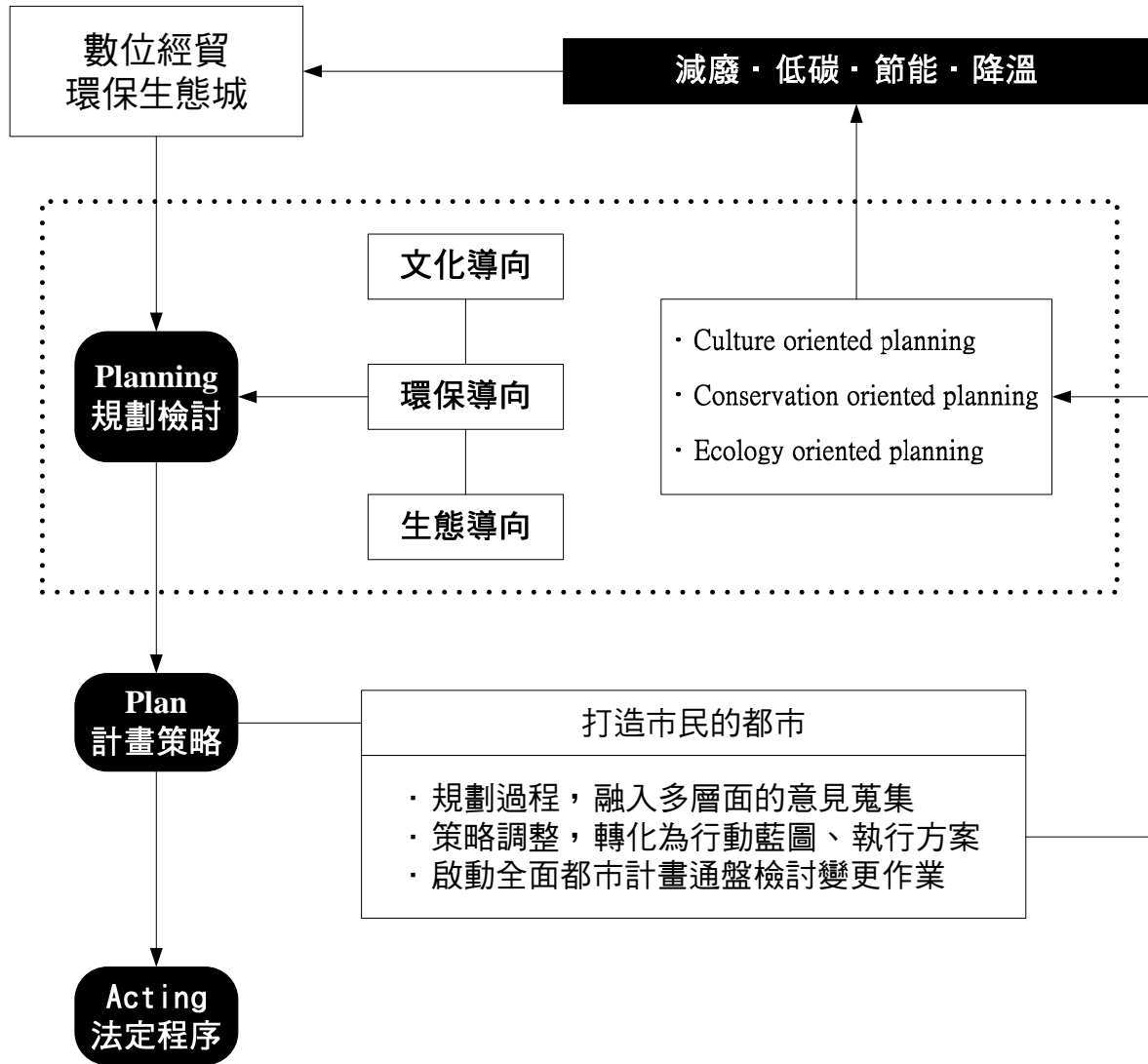


圖 7-1 發展願景圖

資料來源：本案繪製。

貳、發展定位

新興區段徵收區及都市計畫區內已發展地區皆應以發展成為生態城市為共同目標，其中，應建立發展界面，以銜接既成環境及新生領域。因此，我們提出「綠基盤」、「綠手指」、「綠網格」的作法以為環保生態城：Eco-city 的計畫涵構。

（一）綠基盤

都市計畫區內已發展地區應推動都市再生、空間活化，重新改善既有的交通系統、公共設施及建築型態，構築細緻的綠基盤。新興區段徵收區之檢討應尊重紋理、順應自然，全新打造高易行性的交通網絡、高可及性的公共設施配置，以及高氧化的生活環境，形塑舒活的綠基盤。

在綠基盤的底蘊下，新興區段徵收區及都市計畫區內已發展地區各自努力，一同期許等待成為生態城市。

（二）綠手指

運用轉運、居住等資源，注入社會豐富性於新興區段徵收區；利用天然的鮮活養份，並補充生物多樣性，注入都市計畫區內已發展地區。

都市計畫區內已發展地區象徵左手，新興區段徵收區象徵右手，雙手互握，使計畫得以連結。

（三）綠網格

新興區段徵收區及都市計畫區內已發展地區相互交流後，將可逐步達成環保生態城的發展目標。北勢溪、車站轉運區是我們的綠核（green core），連結苗栗海濱與山城的永續綠環（green loop），與自然共生。

整體性的綠網格於焉成形，永續護持生態城市之發展。

為執行本案規劃任務，針對區段徵收新生土地及面對鄰里社區原有民眾之參與，在減廢·低碳·節能·降溫的生態涵構下，運用綠基盤、綠手指、綠網格構築環保生態城的願景。

錯誤! 物件無法用編輯功能變數代碼來建立。

圖 7-2 計畫涵構圖

資料來源：本案繪製。

數位經貿環保
生態城

第二節 規劃構想

由於本特定區內各素地正待開發，故通盤檢討宜於現行都市計畫規劃之架構上，提出具有發展潛力公有土地之開發策略，以及配合相關重大建設提出相輔相成之土地調整內容，以符合目前土地使用機能與長遠都市發展需求。

壹、重點地區發展構想

一、數位經貿櫥窗

依據行政院「高鐵新市鎮開發建設推動小組」之規劃，曾定位苗栗車站特定區為創意文化城，但隨著苗栗縣產業結構逐步轉變，苗栗縣政府預期對於發展商業經貿空間之需求將增加，初步規劃車站特定區定位為「數位經貿城」，以滿足未來第三級產業發展所需之空間¹。

(一) 整合在地旗艦產業增值轉型

地方旗艦廠商雖以高科技產業為主，隨著苗栗縣產業發展轉型的趨勢，其投資環境已出現改變。國內磁磚大廠冠軍建材集團已於 98 年底於竹南鎮投資興建企業總部，顯見傳統製造業與高科技產業已衍生周邊經貿活動空間之需求。

表 7-1 苗栗縣地方旗艦廠商表

企業名稱	主要生產內容
群創光電股份有限公司	TFT-LCD 面板；LCD 模組；LCD Monitor 液晶監視器
裕隆汽車製造股份有限公司	汽車；汽車相關零組件
統寶光電股份有限公司	中高階行動顯示面板；行動電話；數位相機；PDA
群聯電子股份有限公司	快閃記憶體儲存裝置控制晶片及周邊系統產品
年興紡織股份有限公司	成衣
凌巨科技股份有限公司	LCD；LCM
華夏海灣塑膠股份有限公司	PVC 原料；各式加工塑膠產品
超豐電子股份有限公司	IC 半導體封裝測試
冠軍建材股份有限公司	各種磁磚；各種日用陶器、藝術陶器及建築材料

資料來源：加速推動高鐵車站特定區開發策略方案總結報告書，內政部營建署城鄉發展分署。

(二) 高效能投資氛圍

苗栗縣政府的高效能行政機制，包括都市計畫與都市設計聯席併行審查，加速規劃設計審議時程。同時陸續發布「苗栗縣振興經濟促進就業獎勵措施自治條例」以及「苗栗縣鼓勵民間投資自治條例」，內容包括 2,000 人以上之企業進用縣籍員工每人每月補助 10,000 元以及廠商在苗栗所購置或興建供投資案使用的廠房、辦公室，可獲得房屋稅、地價稅之補貼。

¹資料來源：加速推動高鐵車站特定區開發策略方案總結報告書，內政部營建署城鄉發展分署。

本特定區透過土地使用分區管制要點，於產業專用區與車站專用區一（附屬事業設施），針對下列四種使用，給予原基準容積 10%之獎勵容積：

- 1.兼具大型活動表演及文教展覽等功能之文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施。
- 2.結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心。
- 3.高科技產業相關之研發、技術性諮詢、技術與人才育成事業。
- 4.其他經苗栗縣都市計畫委員會核准，為配合高鐵苗栗車站特定區發展需要使用之相關設施。

（三）在地企業全球櫥窗

依循縣政願景綜合發展白皮書之指導，目前苗栗持續推動竹南、銅鑼等科技園區，及未來將成為北中連結的製造基地。爰此，因應高科技產業所衍生之經貿、金融、會議、展覽、住宿、辦公、美食、購物及軟體研發等需求，打造苗栗高鐵特區成為中區數位經貿園區，扶植縣內經貿產業發展，成為中區經貿樞紐，俾利科技產業與國際接軌，讓苗栗成為引領世界潮流的城市。

同時為在地企業開拓國際客源，對當地經濟產生貢獻，快速提升苗栗在各領域的專業能力（搭配會展議題），另在會議周邊將產生不同型態之活動（帶動第二波商機），對苗栗品牌打造有正面的影響。

二、交通運轉區與核心商業區

運用台鐵高鐵共站之優勢，在整體規劃構架上結合運輸導向發展型態（TOD）的發展模式，開發成為苗栗縣境內之交通轉運中心。再者，車站專用區（1）未來以提供區域性零售商業機能及鄰近產業發展所需支援服務機能為主；車站專用區（2）及（3）除扮演交通轉運中心角色外，亦可適度提供區域性觀光導覽、地區發展櫥窗等機能。

三、人文生活區

特定區住宅區由多為私有地主配回土地，已由透過都市計畫、都市設計、建管等管制工具，引導開發成為優質住宅社區。同時，在重大建設計畫方面，亦積極辦理北勢溪環境營造計畫興建親水廊道、客家土樓旅遊服務中心、閩南書院等，結合產業專區的開發，將可發展成為具特色的人文生活特區。

貳、開放空間發展構想

一、建立區域滯洪系統

- (一) 全區共規劃 7 座滯洪池及分布串接全區之雨水下水道排水系統，避免特定區開發作業完成後，因逕流係數的改變而增加區外排水負荷。
- (二) 北勢溪以北地勢由東北向西南傾斜，滯洪池共計 4 座，惟公滯 3 及公滯 4 受限於用地面積及座落區位，必需串聯滯洪，因此北區排水系統以 A、C、D 系統為名，分別排入公滯 1、公滯 3（與公滯 4 串聯）及公滯 7，經滯洪後逕流均排入北勢溪。
- (三) 北勢溪以南地勢較平緩，原地面高程約介於標高 13~18 公尺間，整地後排水分區以東西向道路 D-3-10 及 1-2-20 為界，分別向南、北兩側收集後，北側排入北勢溪南側公滯 1 後排入北勢溪，南向排入後龍溪北側之公滯 5 後排入後龍溪。



北勢溪主題分區規劃區段構想圖

二、提昇都市保水性能

(一) 建築基地設計

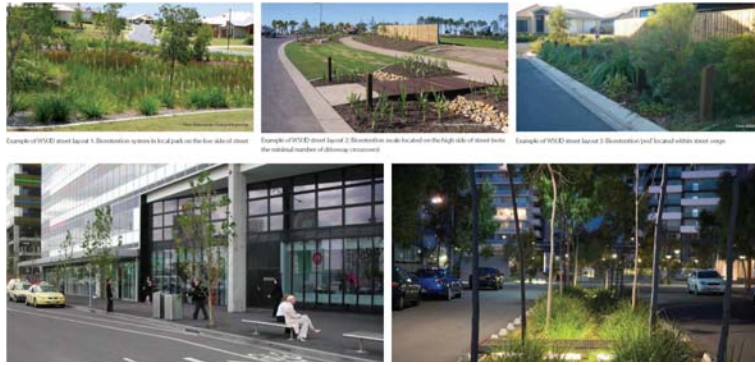
1. 一定規模以上之建築物，於新建時應參照「建築技術規則」綠建築專章規定設計建造，至少達「建築基地綠化」及「建築基地保水」二項標準。
2. 指定退縮綠帶、指定留設開放空間及指定退縮無遮簷人行道範圍內不得開挖地下室，以利地面層植栽及透水。

(二) 設施佈設

配合雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施。

(三) 公共設施

1. 公園應以北勢溪為生態廊道，銜接周邊灌排水圳，串連周邊開放空間系統，並兼具生態、貯蓄、防洪及防災功能。
2. 公園應結合雨水排水系統，規劃設置生態池、雨水貯留供水系統及相關過濾、淨化及抽排設施，作為相關用地之雨水回收再利用。



公共空間基地保水示意



公共空間多元化的使用

資料來源：Concept Design Guidelines for Water Sensitive Urban Design

三、空間綠意再生

- (一) 規定公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應予以綠化。
- (二) 參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，鼓勵建築垂直綠化，如屋頂、陽台等水平人工地盤。
- (三) 透過空間管制機制及公共工程綠色內涵經費不少於 10% 之工程經費規範，提升公共建築之生態特色。



街廓內開放空間綠化



鼓勵建築垂直綠化



公共建築綠化



屋頂綠化

四、景觀意象營造

- (一) 建築基地之法定空地，應與周邊公共設施區位配合留設，並妥予植栽綠化及設置適當人行空間。
- (二) 建築物之量體座落面向應以垂直河岸原則，並應維持適當鄰棟、鄰幢間距，以維護後排建築物之視覺景觀權利。
- (三) 建築物應訂定色彩計畫，其外牆顏色應以主色彩與輔佐色彩相配合為原則。

參、節能減碳發展構想

一、綠建築

- (一) 獎勵綠建築設計，如申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。
- (二) 建築基地適用「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準有關建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源等規定。
- (三) 建築物應採自動化節約能源設計，並配合整體建築規劃設置太陽能發電系統輔助日常能源消耗之系統設備。



綠建築

資料來源：<http://163.30.125.8/life/index.php?op=ViewArticle&articleId=5178&blogId=413>

二、公共設施優先採用太陽能發電規定符合綠建築六項指標

- (一) 建築物與公共設施應採自動化節約能源設計，並為符合綠建築之規範，於本特定區之建築物及公共設施之用電，應配合整體建築規劃設置太陽

能發電系統輔助日常能源消耗之系統設備，並優先於機關用地、抽水站用地等公共設施用地建築規劃時設置。

- (二) 為推動永續建築精神及建構本特定區為示範生態社區，本特定區建築物與公共設施，於建築開發時必須符合綠建築九大指標系統至少六項以上指標，其中須含「基地綠化量指標」、「基地保水指標」、「日常節能指標」及「水資源指標」等四項為原則。

肆、介面縫合發展構想

一、以「文化永續」縫合新舊社區：尊重聚落歷史，延續空間紋理脈絡

城市中不同聚落空間發展脈絡為見證城市發展歷史之有形資產，狹小而蜿蜒的巷弄保留聚落內長久以來之生活空間，也保存都市發展歷史，而世界上歷史悠久的城市，也都致力保存舊時代的發展脈絡，如巴黎、羅馬、維也納等歷史古城，目前仍持續維持千年來城市發展的空間發展紋理。



巴黎市區街道示意圖



羅馬市區街道示意圖

為使紋理脈絡能融入新興區段徵收區及都市計畫區內已發展地區，提出下列之發展構想：

(一) 新興區段徵收區：連結原聚落發展紋理

新興區段徵收區應尊重原聚落發展紋理，作為都市計畫通盤之策略原則，例如新開闢計畫道路街景之營造應與原有巷道空間良好連結，並使既有聚落空間得以分享新興公共設施用地資源，全面性提昇生活品質。



開發中之高鐵苗栗車站
資料來源：天下雜誌 472

(二) 都市計畫區內已發展地區：恢復舊聚落空間發展風華

在新興區段徵收區進入既有文化生活圈成為共同主角時，都市計畫區內已發展地區應全力恢復舊聚落空間文化風華，如以具有歷史意味的巷道空間納入都市脈絡，透過都市計畫保存街廓形勢，維持既有空間發展紋理，避免因改建、重建而抹除舊有空間特色。

二、建立兼顧環保及生態等多元價值的空間永續經理機制

(一) 應用「環保精神」：避免過與不及，公私合夥建立良性互生關係

公共建設的重覆投資，就是造成社會資源浪費的重要因素，因此，「環保精神」：避免過與不及，才能營造公私部門間良性的競爭及合作關係，降低土地使用的外部性。

區段徵收之開發期程冗長且對政府財政負擔具有潛在風險，建議配合強勢產業分區（如商業區、產業專用區及車站專用區）導入公私合夥機制，循「促進民間參與公共建設法」之相關規定鼓勵民間參與投資經營。其中除由縣政府視市場動態及都市發展實際需求，主動辦理或透過公開甄選開發團隊合作開發外，亦可由開發區內之私有土地所有權人、民間企業機構自行整合申請辦理，達成整體發展的目標。

(二) 應用「生態關懷」：分期分區發展，達到都市發展平衡

考量當前不動產市場景氣、產業循環快速，區段徵收開發完成後驟然增加大量土地供給，對於政府財政及不動產市場均將帶來沉重的負擔與衝擊。因此，應用「生態關懷」：分期分區發展，將可有效分散投資風險。

1. 公共利益

分期分區發展計畫首應從公共利益角度進行考量，舉凡服務未來計畫區內居住人口之主要公共設施及公用設備等用地，應列入第一期養護範圍內；另由於特定區計畫位於後龍、苗栗、造橋、頭屋等四鄉鎮市之交界，對於與該四鄉鎮市都市計畫未來發展之配合及分區開發之時序，均應加以考量。

2. 市場機制

成功的分期分區發展計畫重要關鍵在於是否能契合市場取向，因此，應彈性創造土地市場價值，藉由複合式行銷企劃吸引民間資金參與投資新建地，營造公私部門間良性的互生合作關係。

3. 服務效能

為提供人口進駐及產業投資意願的有利誘因，宜選擇結合高鐵站區主要進出動線與節點之支援性產業用地，創造出有利於站區營運之外部環境，發揮規模經濟效益，加速土地積極有效的開發利用。

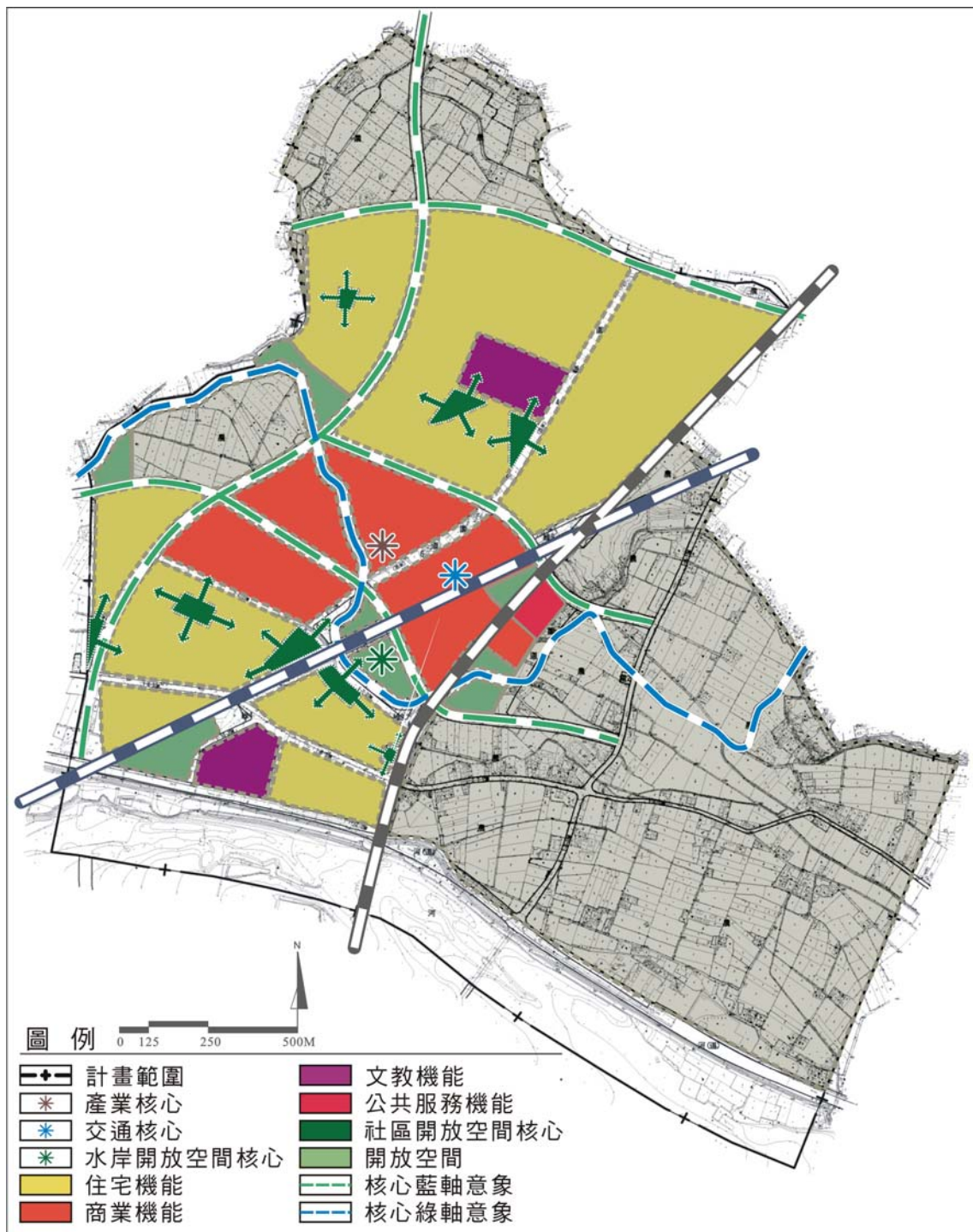


圖 7-3 土地規劃構想示意圖

資料來源：本案繪製。

第三節 數位經貿園區計畫說明

壹、計畫緣起與目的

「『高速鐵路苗栗車站特定區主要計畫案』產業專用區土地設定地上權招商案」（以下簡稱本案）係以區段徵收方式取得特定區土地後，專案核准辦理讓售，並以設定地上權方式辦理招商，未來依該特定區第一期發展地區細部計畫之相關規定進行該區之實質開發及日後之經營管理，其設定地上權期限以 70 年為限。

本案目的為透過招商計畫之擬定與執行，引進合適廠商投資開發「高速鐵路苗栗車站特定區主要計畫案」產業專用區土地，有效開發利用公有土地，並使土地朝規劃目標發展，特舉辦本招商計畫，希冀透過市場調查分析，研析各種產業進駐投資之可行性，進而擬定合適招商策略，成功完成招商計畫，促使特定區土地朝規劃目標開發，達到改善都市空間機能，創造在地就業機會，以帶動高速鐵路苗栗車站特定區發展。計畫主要目的為：

- (一) 擬定合適招商策略，成功引入產業投資開發。
- (二) 活化當地土地資源，促進地方產業經濟成長。
- (三) 提供大眾媒體曝光，協助城市與觀光行銷。

貳、行銷定位主軸

一、優勢與契機

本案高鐵苗栗站特定區產業專用區土地，座落於苗栗縣後龍鎮苗栗高鐵特定區核心位置，產業專用區基地本身緊鄰高鐵苗栗站，區域內並有新港圳流經。由於本案具有區位優良融之先天優勢，並具有高鐵苗栗站、親水生態廊道及健康生活園區等重大建設動工之契機，匯整各項優勢與契機說明如下表。

表 7-2 產業專用區專案優勢與契機說明表

項目	說明	內容
優勢	高鐵一日生活圈，交通升級，西部重要交通節點	苗栗高鐵經貿園區開發完成及高鐵站通車，串連台灣西部各大都市，聚集人潮帶動商機，大幅提高人流、物流、金流、資訊之流通，降低運輸和時間成本，成為台灣金融貿易新據點。 經貿園區交通轉運中心之優勢與整體區域形成綿密的交通路網，達成「台灣西部一日生活圈」的目標。 苗栗高鐵站通車後，未來約 35 分鐘即可抵達台北，約 15 分鐘可抵達台中，實現一日經濟圈之目標。
	地理區位優勢	特定區獨特的交通樞紐位置，串連高鐵及台鐵山線、海線，連通國道

項目	說明	內容
	，道路交通匯集，交通位置無可取代	一號及三號，快速往來苗栗縣及鄰近的新竹、台中工商科技園區。苗栗高鐵經貿園區為區域重要交通節點，高鐵、台鐵車站等設施規劃、相關建設與產業引入，成為最佳發展區位所在。 特定區介於苗栗市與後龍鎮間，與苗栗市僅隔一條後龍溪，距離苗栗火車站五公里，約五分鐘車程。
	重大建設匯集，政府大力協助，發展能量全面推升	苗栗縣至今已進行 21+19 旗艦領航計畫，各項計畫均為苗栗縣發展奠基，其中與高鐵經貿園區相關建設眾多，包含交通（交通路網計畫）、觀光（親水生態廊道）、醫療（遠雄健康生活園區）、健康（自行車道計畫）等各項建設，全方面打造經貿園區發展基礎，創造最佳成長契機。 目前特定區內公共基礎建設完成，街廓劃分完整，基礎設施完善，基地現況已整地完成，廠商進駐可立即開發。 區外連絡道路也已完工，特定區至國道三號大山交流道約 5 公里，至國道一號頭屋交流道約 6 公里（102 年 8 月通車），聯外交通便利。
契機	產業聚集發展，企業策略區位，區域發展新願景	竹南、銅鑼科學園區成型，與周遭工業區及新竹科學園區，形成科技產業鏈，透過經貿園區成立，緊密結合產業與觀光、休閒娛樂、教育與行政等都市功能，吸引就業人口移入，輔以高鐵新門戶之流動人口，打造本區成為進駐廠商的「企業運籌中心」。 經貿園區周邊還有遠雄健康生活園區的大型開發案正如火如荼進行，高鐵特定區旁規劃之苗栗健康生活園區，目前由遠雄企業集團在後龍鎮 20.6251 公頃土地興建趙萬枝紀念醫院，結合大型綜合醫院、養生村。開發許可於 99 年 1 月 22 日經內政部營建署許可，100 年 11 月與本府簽訂投資興建營運契約，於 101 年 5 月正式動工，將在 103 年落成啟用。 苗栗縣政府並無償提供國衛院在相鄰的 2.5 公頃縣有地，設置癌症研究中心，衛生署也同意在附近公有地興建全國第一座衛生示範教育中心，打造完善的生活醫療、教育園區，大幅提昇醫療水準。日後與經貿園區串連發展，創造經貿園區最佳成長契機。
	運輸系統共構，基礎建設完備，都市發展新趨勢	高鐵苗栗站與台鐵豐富站共站，台鐵豐富站將北移，並與高鐵車站的站體共站，方便乘客快速轉乘，節省旅客時間。 車站站體設計展現苗栗客家文化，透過意象呈現客家文化簡樸實用的生活態度；車站站體以「環保太陽能高鐵站」為設計理念，將以生態、節能、減廢及健康等四大設計主軸，打造為百年綠建築新地標。 高鐵苗栗站已於 99 年 7 月完成初步設計，並預計於 103 年通車營運。
	尊重自然風貌，生態自行車道，居住生活	第 1 階段自行車道全長約 10 公里，北至大山交流道、南接 126 線縣道、東接台 13 甲，不但結合正在進行整治的新港圳親水廊道，並通往造橋、苗市、後龍，銜接「綠光海風」海線自行車系統，於 101 年 1 月

項目	說明	內容
	新環境	<p>已正式啟用。</p> <p>高鐵經貿園區內所流經的新港圳，依行政院核定「新港圳整治計畫」已於去年動工，預計於 103 年 6 月完工，斥資 16 億元打造全長 2.6 公里的全國第一條示範親水廊道，打造媲美韓國首爾清溪川之親水環境，成為「國際級親水生態廊道」，展現生態與休閒的完美結合。</p> <p>後續將繼續爭取內政部營建署補助，打造特定區高鐵 1 路、高鐵 3 路、新港 2 路自行車道，結合高鐵、台鐵車站形成特定區完整自行車系統，並建構串連山、海線的完整自行車路網。</p> <p>未來將配合特定區開發，同時於周遭規劃自行車道系統，並規劃興建客家土樓造型的遊客服務中心及閩南書院等休閒遊憩設施，整治成為台灣最優質的親水空間，以及生態景觀觀光遊憩據點。</p>

資料來源：苗栗縣政府，「高速鐵路苗栗車站特定區主要計畫案」產業專用區土地設定地上權招商案（103.01）。

二、招商策略研擬

（一）若採三筆土地單一標招商（即整包模式）

1. 優點

- （1）當有投資人有意願時，即可一次標脫。
- （2）較有利於區域營造或產業引入模式的整體性規劃，較有利塑造商圈主題性及吸引人潮的賣點，同時可避免出現相鄰土地的進駐產業或業種有過大的差異性或不相容性。
- （3）脫標後縣府僅需對單一投資人溝通，縣府溝通管理成本較低。

2. 缺點

- （1）投資規模門檻較高，可參與投資人較少，較無價格競爭效益。
- （2）投資人考量市場成熟度與開發成本進行分期開發，整體開發時程較長。

（二）若採三筆土地分三標（即分標模式）同時招商

1. 優點

- （1）投資規模門檻較低，參與投資投資人較多，較能產生多家投資人同時競價的氛圍。
- （2）若有單筆土地順利脫標，其他投資人將對另兩筆土地較有投資信心。
- （3）三筆土地得標者個別進行開發，開發時程可較快速。

2. 缺點

- (1) 無法控制各筆土地的發展規劃連結性，進駐產業或產品較無完整性規劃，不易形塑吸引消費者的主題。
- (2) 對於有意一次取得三筆土地的投資人，可能因分標投標的競價成本恐提高或有未能同時取得三筆土地作整體規劃的風險而降低投標意願。
- (3) 面積較大或對投資人條件較不足的土地，可能須面臨招商時程較久。

三、招商策略規劃

本案經策略規劃後，找尋本案之優勢與契機，匯整相同背景招商案例，歸納近期各成功招商案例，並整理出投資人對本案關切問題與回應，據此擬定各項招商策略，分類說明如下表。

表 7-3 產業專用區策略規劃摘要表

分類	項目	建議策略	規劃內容
招商規則訂定	投標模式	三筆土地採單一標	可為執行能力較強之大型廠商投標，並可整合三筆產專區土地之整體開發營運計畫。
	甄審方式	投資計畫書及權利金標單合併計分	兼顧地上權權利金價額以及產業發展效益為主軸之評分模式。
	權利金規劃	地上權權利金分期收取	一次收取地上權權利金，對投資開發廠商負擔過大，如未能如期回收，則面臨龐大財務風險，故採分期收取。
	開發限制	限制投資開發年期	為配合其他公共建設計畫，
	營運限制	建物或設施出租允許 地上權轉讓允許	為提高廠商投資意願，以及多元化的投資廠商，本案允許建物或設施出租，甚至允許地上權轉讓，以分散投資廠商風險，提高廠商投資意願。
強化投資意願	標的認知	標的行銷曝光 投資人洽談與促銷	規劃適當的標的行銷，適當增加標的的曝光機率，促使廠商對標的之了解，塑造標的的議題與未來性，增加投資人興趣。
	塑造標的競爭力	行銷品製作與活動舉辦 相關建設之曝光與介紹 強化苗栗公共建設與區域產業發展介紹	於新聞、簡報或行銷宣傳品中塑造標的優勢，減低區位競爭力不足之印象。輔以舉辦招商活動，強化投資廠商地方印象。

資料來源：苗栗縣政府，「高速鐵路苗栗車站特定區主要計畫案」產業專用區土地設定地上權招商案（103.01）。

參、開發願景與定位

一、開發構想

(一) 觀光休閒園區

經調查分析，本縣最大的優勢為觀光與文化資源等條件，具有潛力之市場則為觀光休閒市場，最有競爭條件為土地取得成本。而本標的最好的機會則為位於高鐵苗栗站特定區內，並擁有台鐵交會，以及公路運輸的串連，具有成為交通轉運中心之優勢，尚有遠雄健康生活園區之開發，以及區內北勢溪之整治與景觀規劃等建設，復以苗栗太陽能高鐵站、台鐵豐富站及鄰近交流道之交通便利性，本案在交通地理中心優勢條件下，匯集人流、金流與物流，使得本案可朝商業、觀光及產業等方向進行開發規劃。

(二) 產業創新園區

國內產業發展的創新與聚集，也能促使產業發展更能聚焦，集中投資避免資源之浪費。從產業聚集廊帶之形成，至產業創新走廊計畫，跳脫傳統採取跨城市行政區域的模式，提供本專案產業的契機，藉由產業群聚形成小走廊，發揮差異化的區域競爭力，讓各小走廊形成一個產業的經濟實體，方為本案引進產業構想最好的方式。故本案可配合國內創新走廊計畫，規劃以「創新產業」為主軸，引進創新、文創、數位等產業，形成創新產業園區。

二、發展願景

由於本案位於交通樞紐中心位置，所在區位又為本縣主要城市環繞，不同城市機能相互支援，頭份提供生活娛樂、竹南提供智慧科技、後龍開發生技醫療、苗栗為行政中心、銅鑼開發雲端綠能加上三義具備文化創意，八大城市機能環繞，建立本案新都心城市地位。其次，各都市所具備相關開發計畫逐步完成，復以及本案所在區位各項重大建設，包含苗栗高鐵站、聯外交通、新港圳景觀工程等建設相繼投入與完工，提昇本案新都心的城市地位，凸顯本案開發的重要性，本案開發苗栗新都心發展願景說明如下圖所示。

三、開發定位

鑑於以上之理由，並檢視本縣基本條件與特色後，認為除科技製造業外，本縣產業發展定位，應朝發展「苗栗新都心」為目標定位，全力發展各項基礎建設，並藉由本身特殊條件，包含高鐵、科技、文創、產業等內容，以及週遭城市提供機能，引進產業帶動區域發展，形塑苗栗新都心之城市地位，詳如下圖所示。

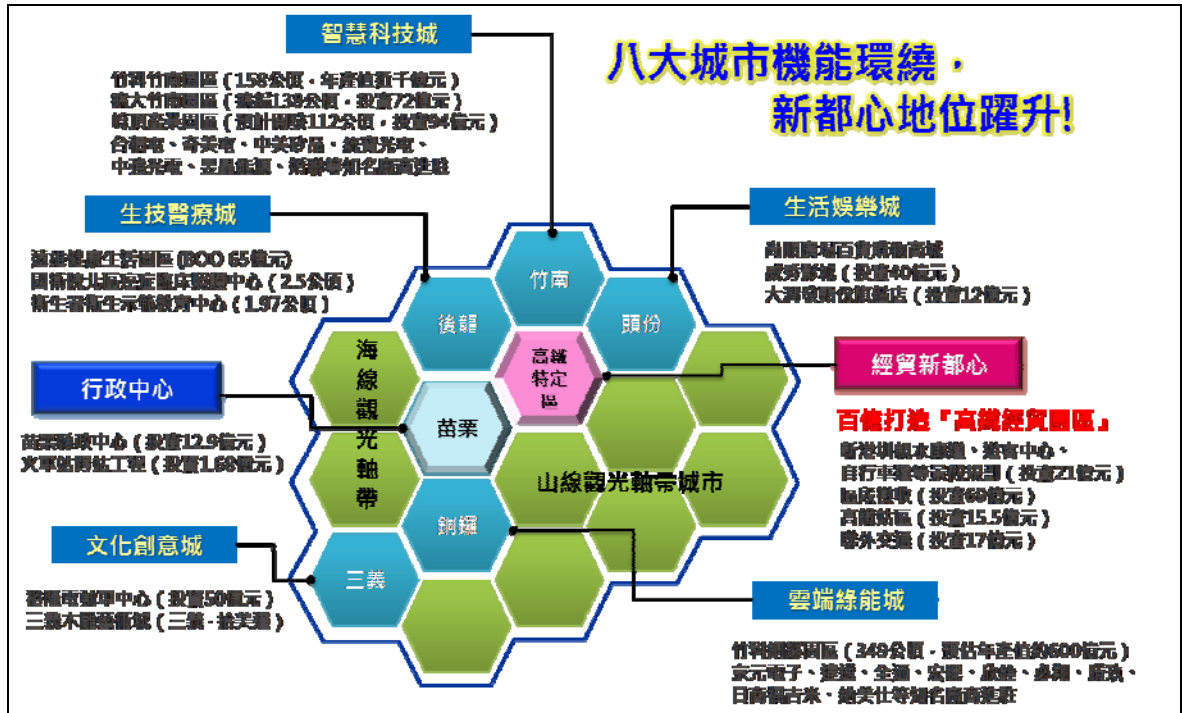


圖 7-4 高鐵特定區城市機能示意圖

資料來源：苗栗縣政府，「『高速鐵路苗栗車站特定區主要計畫案』產業專用區土地設定地上權招商案」(103.01)。

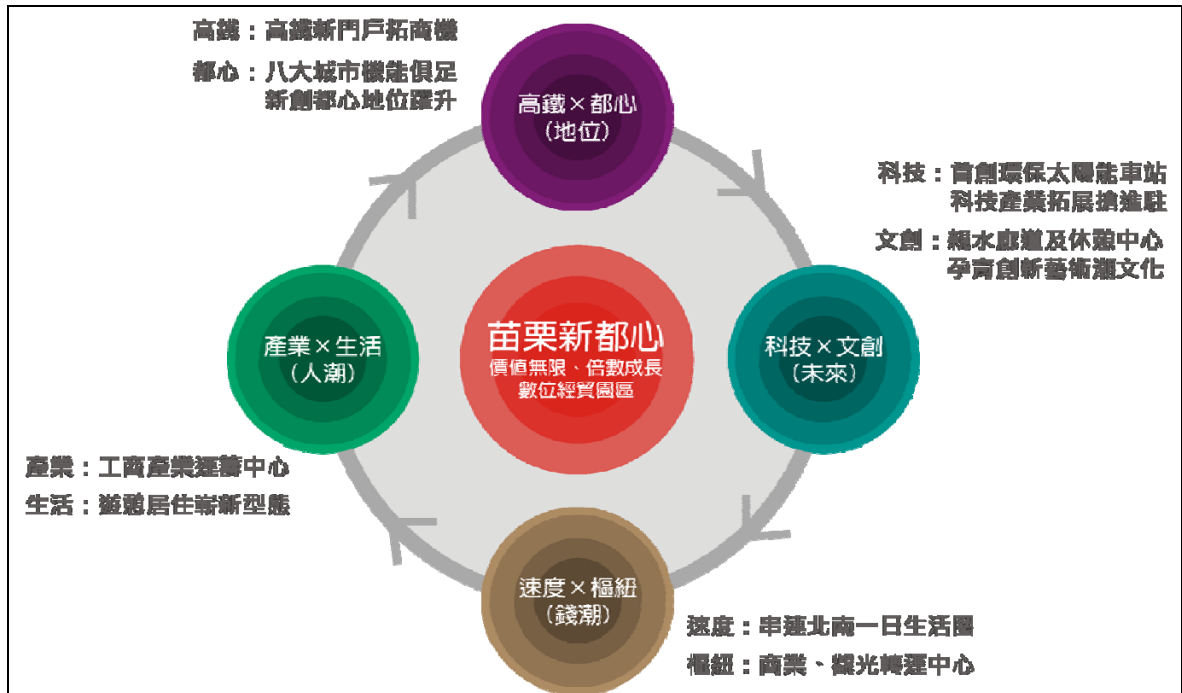


圖 7-5 苗栗新都心開發定位示意圖

資料來源：苗栗縣政府，「高速鐵路苗栗車站特定區主要計畫案」產業專用區土地設定地上權招商案(103.01)。

而引進產業之思維，則為開發構想所述之觀光休閒與創新產業為主。觀光休閒部分，可結合以本縣特色與條件，結合本縣最具代表性的觀光休閒產業為主軸，藉由對觀光休閒產業的導入，開發此類具主題性產業園區，可帶動地區經濟發展，並透過對休閒產業的需求，引申出對文化、藝術等其他文化創意內容之需求；創新產業部分，則結合竹南智慧科技、後龍生技醫療、銅鑼雲端綠能等產業，對企業發展創新之需求，開發規劃相關設施，包含研發、辦公與企業行政中心等，進而由企業引申出對其它的商業需求，達到促進區域發展之目的。

肆、開發方案研擬

依據本縣產業發展政策，承上述開發構想與定位，並參閱相關可行案例，擬定開發營運構想方案，做為後續招商方案評估及招商策略之參考。透過開發方案市場模擬與財務評估，確認方案之可行性，據以擬定招商策略，以吸引更多投資廠商，本開發方案構想說明如下。

一、開發方案研擬

本案開發營運方案構想主要以產業創新及觀光休閒為開發規劃內容，方案規劃初步建議以創新數位城為主軸，建構後續招商對象與內容，以聚焦目標客群，尋找本案合適的投資開發廠商，其開發方案規劃構想說明如下表。

表 7-4 產業專用區開發案例說明表

項目	說明
案例說明	<p>GOOGLE 總部</p> <p>說明：為企業總部，主要提供員工創意工作場所（辦公室、會議室、研討室）以及提高辦公效率之其他生活附屬設施（餐廳、店鋪、運動設施、花園、停車場）。</p> <p>設施：辦公室、餐廳、商場、健身房、花園、停車場。</p> <p>概念：引進本身即可自成消費經濟體並且長期能帶動周邊環境人口與商業發展之創新產業，以規劃企業行政中心或研發中心為主。本縣低廉的土地及人力資源成本，可提供規劃產業總部，以及支援性附屬服務設施，如員工餐廳、運動設施、景觀花園等。</p>
案例說明	<p>AMWAY 研發中心</p> <p>說明：為研發中心、生產廠房，主要提供員工研究研發場所（研究室、實驗室、會議室）與產品製造（工廠場房），以其他生活附屬設施（餐廳、停車場）。</p> <p>設施：研發中心、生產廠房、辦公室、餐廳、停車場。</p> <p>概念：利用本縣豐富的農產生產資源，加上本區域發達的交通運輸，規劃本地為產業之研發生產中心，透過交通匯集的優勢，將本縣的生產原料快速加工製作後運輸至消費市場，有效利用區位之優勢。</p>

<p>案例 說明</p>	<p>CORNING 觀光工廠 說明：過去為製造工廠，升級轉型成為博物館（觀光工廠），主要提供遊客工藝展覽、製造體驗、產品消費之場所，以及其他商業附屬設施（商店、餐廳、停車場）。 設施：博物館、行政中心、餐廳、商場、停車場。 概念：以本縣傳統產業或外地傳統產業，利用低廉土地取得成本及交通匯集的地理區位，創造產業升級之觀光價值為概念，可引進傳統、會展、文創等產業，規劃具觀光價值之博物館、廠房或會展等場所，使產業與觀光做一結合。</p>
------------------	--

表 7-5 產業專用區規劃構想說明表

<p>方案 / 創新 數位城 !</p>	
<p>說明</p>	<p>創新產業/科技、生技、文創等創新產業 主要訴求為創新。透過創新服務產業的導入，塑造本區做為產業研發、專利中心或數位服務中心，創造更多無形效益。 鑒於科技始於人性的概念，數位城為導入創新數位科技內容，由人的創意想法，創造產業經濟價值，如軟體業、資訊服務業等。 以本地為苗栗產業升級的範本，摒除過去僅止於製造業的層級，提供文化創意及相關產業數位服務內容。 以本縣為農業大縣，輔以遠雄醫療園區之劃設，可訴求生技、醫療研發業，提供農業或醫療更高的附加價值。 以本地基礎設施之條件，加上苗栗高鐵站之設立，可為創新產業、上下游產業與消費市場最佳結合區位。 產業觀光/傳統產業 以產業為訴求。透過產業之進駐，規劃觀光與產也的結合，配合本縣特有農業、休閒產業發展帶動地區發展。 由於產業發展得以創造就業人口，進而由產業發展出基本與引申需求，而創造區域經濟與新的市場。 以明確的產品或產業名稱，如汽車城、自行車城、玩具城、機械城等，做為園區發展主軸，塑造明確意象。 以低廉的土地成本，以及週遭相關計畫的推動，提供廠商建立產業發展優良環境。並配合該產業於本縣其他地區，取得相關製造與生產用地。 透過高鐵、台鐵與公路運輸，創造產業優質區位，有效聯結產品與市場。</p>
<p>規劃</p>	<p>企業總部、研發中心、育成中心、創新園區、觀光工廠、博物館、會展中心</p>

資料來源：苗栗縣政府，「高速鐵路苗栗車站特定區主要計畫案」產業專用區土地設定地上權招商案（103.01）。

二、規劃方案說明

鑒於本地所在區域本身為新開發土地，市場尚未成熟，但基地所環繞之城市，包括竹南、頭份、苗栗、銅鑼等城市機能完善，提供本地發展環境，確認本區域新都心之地位，而基地周遭及本身建設，包括遠雄健康生活園區、高鐵場站、北勢溪景觀等計畫，則提供了發展的動力。

因此，經通盤考量與評估，依據上述開發方案構想，建議以發展企業之辦公行政或研發中心，此類創新產業及辦公行政之規劃，受市場成熟度高低所產生的衝擊較低，較適合本案現況環境之開發標的，故本案可朝企業總部與研發中心及其衍生所需之商業服務設施為主，規劃本地為苗栗新都心。其次，本案基地共分三塊，參照國外大規模基地之開發，建議採整體規劃開發，對區域發展成果較佳且較有效率。後續方案綜合評估，將依據建議開發方案（以開發辦公及研發中心為定位）進行模擬評估，以確認開發方案之可行性，及後續相關建議。

本案設定地上權招商之規劃方案，為基於都市計畫限定開發內容為招商條件，建議開發方案則以開發辦公及研發之商業大樓為主，均以都市計畫管制內容為限。其中，專一及專二部分因較靠近區域核心，規劃為商業辦公及研發中心，配合親水空間規劃開放退縮公共空間（詳見專一及專二開發方案示意圖）；專三部分，由於靠近苗栗高鐵站與台鐵豐富站，則規劃為交通轉運站及商業娛樂中心（專三開發方案示意圖），配合一旁遊客中心規劃配置，產專區配置規劃構想如下圖所示。



圖 7-6 產專區開發方案平面配置圖



圖 7-7 專一及專二開發方案示意圖



圖 7-8 專三開發方案示意

資料來源：苗栗縣政府，「『高速鐵路苗栗車站特定區主要計畫案』產業專用區土地設定地上權招商案」（103.01）。