



新竹市政府

擬定新竹市北區崙子段2059地號等8筆 土地都市更新事業計畫及權利變換計畫

實施者：新竹市政府

規劃單位：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

102年10月04日

出席人員介紹

- * 主持人：新竹市政府都市發展處 翁處長義芳
- * 當地居民代表：客雅里 洪振榮里長
- * 專家學者：新竹市政府102年法律顧問 楊隆源律師
新竹市都更地區專案推動小組 賴廷彰委員
中華大學建築與都市計畫學系 解鴻年教授

發展歷程：新竹市政府於民國88年代辦眷村改建

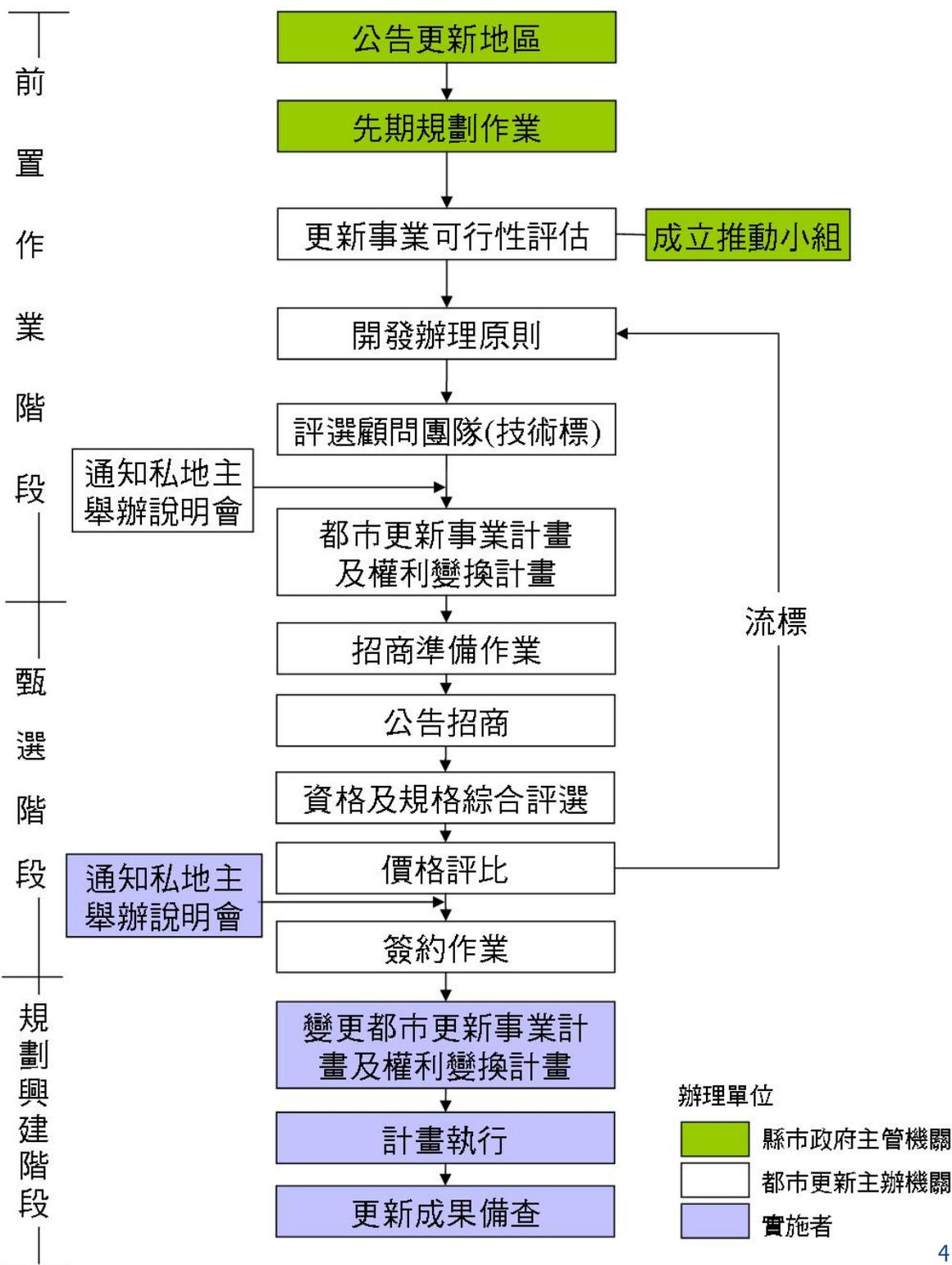
年期	眷村更新歷程
85.11	國防部「國軍老舊眷村改建計畫」行政院核定
88.07	眷村改建委由新竹市政府代辦，「新竹市老舊眷村，空軍十七、十八、十九村改建基地委託新竹市政府代辦改建座談會」
90.01	「劃定新竹市(國軍老舊眷村)都市更新地區」案公告
90.10	公告發布實施「新竹市五處改建基地都市計畫變更案」
92.08	第17、18、19村納入眷村改建基地
93.11	新竹市都市計畫委員會第150次會議審議通過【變更「新竹(含香山)都市計畫(第十七村、第十八村、第十九村等老舊眷村)細部計畫」土地使用分區及都市設計管制要點審議案】
94.05	新竹市空軍十七、十八、十九村改建的大鵬新城工程開工
97.08	R1住宅區及商業區未納入改建基地
99.01	大鵬新村竣工
100.12	新竹市第十七、十八、十九村R1住宅區及商業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工作
101.6~7	新竹市第十七、十八、十九村R1住宅區及商業區都市更新私有地主說明會

都市更新流程

* 處理方式：依據都市更新條例第4條，採**重建方式**辦理

* 實施方式：**權利變換方式**

* 都市更新條例第25條規定，「都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以**權利變換**方式實施之。...」



簡報大綱

- * 壹、基地簡介
- * 貳、辦理過程
- * 參、事業計畫內容說明
- * 肆、建築設計構想
- * 伍、權利變換計畫內容說明
- * 陸、更新後效益

壹、基地簡介

- * 基地面積及位置
- * 土地使用分區
- * 土地權屬
- * 建物權屬
- * 基地現況

基地位置

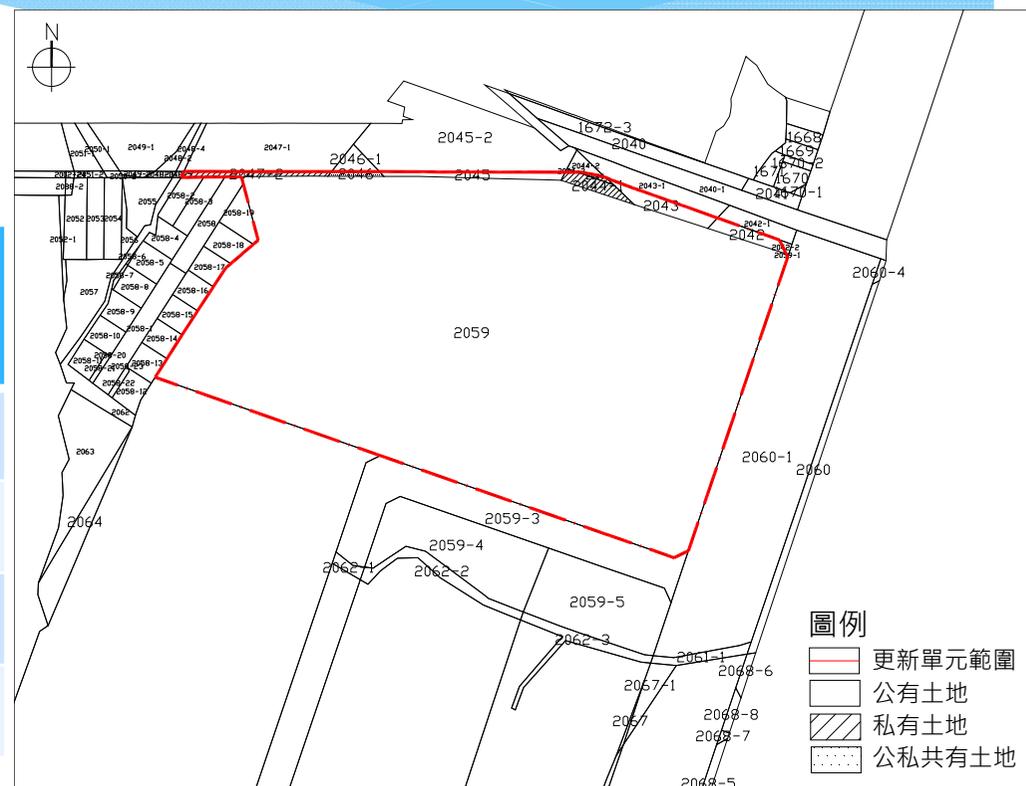
- * 本更新單元位於經國路二段及延平路一段交叉□
- * 係新竹市政府於98年11月公告實施「擬定新竹（含香山）都市計畫（市中心地區）細部計畫案」之劃定都市更新地區範圍內
- * 更新單元面積為16,043m²



土地權屬

* 公有土地佔98.98%，私有土地佔1.02%

土地權屬		土地面積	比例 (%)
公有土地	國有土地	15,773	98.32
	市有土地	106.34	0.66
私有土地		163.66	1.02
合計		16,043	100



土地使用分區

* 更新單元土地使用分區為第一種商業區及第一種住宅區

使用分區	第一種商業區	第一種住宅區	合計
面積	15,941	102	16,043
建蔽率	80%	60%	-
建築面積(m ²)	12,752.8	61.2	12,814
容積率	240%	180%	-
法定容積(m ²)	38,258.4	183.6	38,442



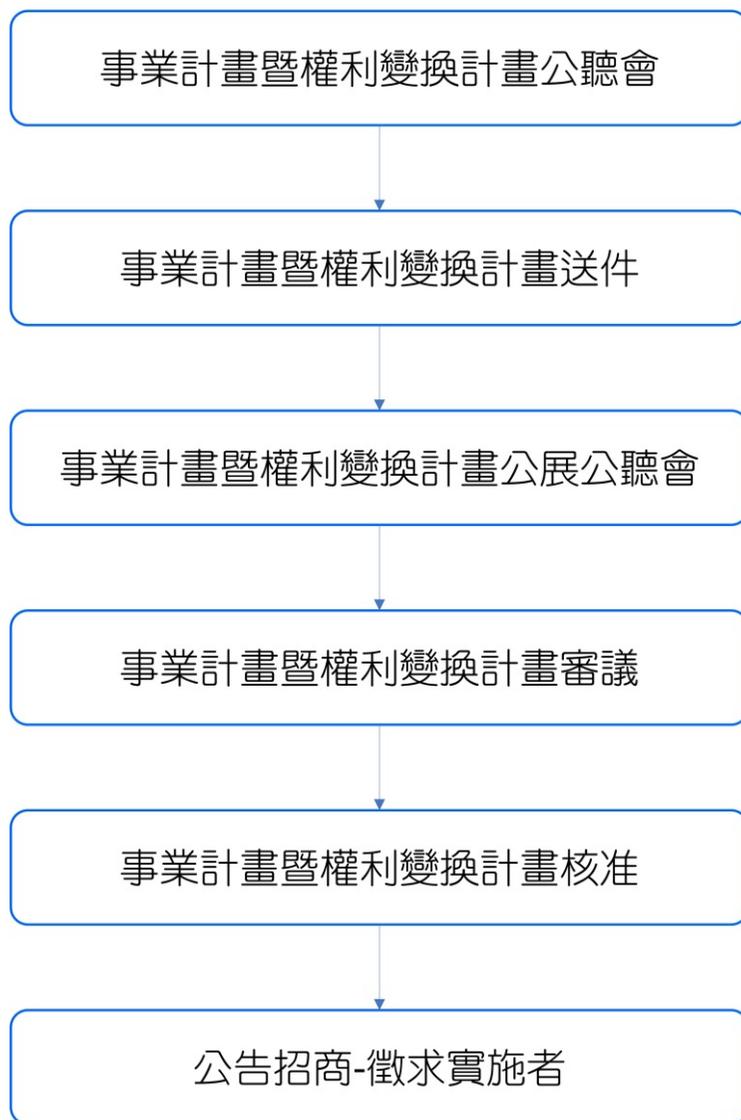
基地現況

- * 更新單元現況設有鐵皮圍籬限制出入，基地內雜草蔓生，土地閒置未使用
- * 經國防部總政治作戰局公告，未經允許不得使用，且更新單元內亦無合法建築物



貳、辦理過程

預定實施進度



- * 101年11月21日事業計畫暨權利變換計畫公聽會
- * 101年11月22日送件
- * 102年10月04日事業計畫及權利變換計畫公展公聽會

參、事業計畫內容說明

- * 擬爭取容積獎勵額度
- * 共同負擔費用

擬爭取容積獎勵額度₁

擬申請容積獎勵項目	申請獎勵額度 (m ²)	佔基準容積比率 (%)
△F1原容積高於法定容積	-	-
△F2更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵	-	-
△F3更新時程獎勵	3,836.74	10
△F4提供經政府指定額外之公益設施	0	0
△F5開闢公共設施及捐贈都市更新基金	-	-
△F6維護歷史建物之獎勵	-	-
△F7整體規劃設計獎勵		
△F7-1建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災	2,302.05	6
△F7-2設計建蔽率	3,453.07	9
△F7-3境界線與棟距	1,918.37	5
△F7-5基地內通道	767.35	2
△F7小計	7,673.48	20

擬爭取容積獎勵額度₂

擬申請容積獎勵項目	申請獎勵額度 (m ²)	佔基準容積比率 (%)
△F8綠建築設計獎勵	2,302.05	6
△F9規模獎勵	5,755.11	15
△F10處理占有他人土地之舊違章建築戶獎勵	-	-
△F11其他促進更新事業辦理之獎勵	-	-
更新容積獎勵合計	19,567.38 (上限19,183.71)	51 (上限50)
其他獎勵容積		
開放空間獎勵容積	7,673.48	20
申請容積獎勵總計 (含更新、其他獎勵)	26,857.19	70
容積移轉	15,346.97	40
總計	42,204.16	110

共同負擔費用 （實際數值以新竹市都市更新及爭議處理審議會核定為準）

項目		金額	說明
A	工程費用 重建費用	4,755,096,454	包括拆除費、營建費、設計費等
B	工程費用 公共及公益 設施費用	4,908,970	包括公共設施用地捐贈本市土地成本
C	權利變換費用	28,644,700	包括規劃費、估價費、測量費、登記費等
D	貸款利息	327,019,931	包括工程費用及權利變換費用貸款利息
E	稅捐	16,565,532	包括印花稅、營業稅等
F	管理費用		
	行政作業費用	500,000	未來將依實際合約金額提列
	人事行政管理費	156,075,213	$(A+C+D+E+G+H) \times \text{人事行政管理費率}3\%$
	營建工程管理費	137,030,358	暫以營建費用3%提列
	銷售管理費	156,075,213	$(A+C+D+E+G+H) \times \text{銷售費率}3\%$
	信託管理費	1,200,000	未來將依實際合約金額提列
	風險管理費	109,946,253	$(A+C+D+E+\text{人事行政管理費}+\text{營建工程管理費}+\text{信託管理費}+G+H) \times \text{風險費率}2\%$
G	容積移轉費用	70,271,503	包括辦理費用及容積取得成本
H	都市計畫變更負擔費用	-	本案無須變更都市計畫
總計		5,763,334,127	-

建築設計構想

- * 都市更新建築面積檢討
- * 建築樓層配置
- * 建築立面模擬示意圖

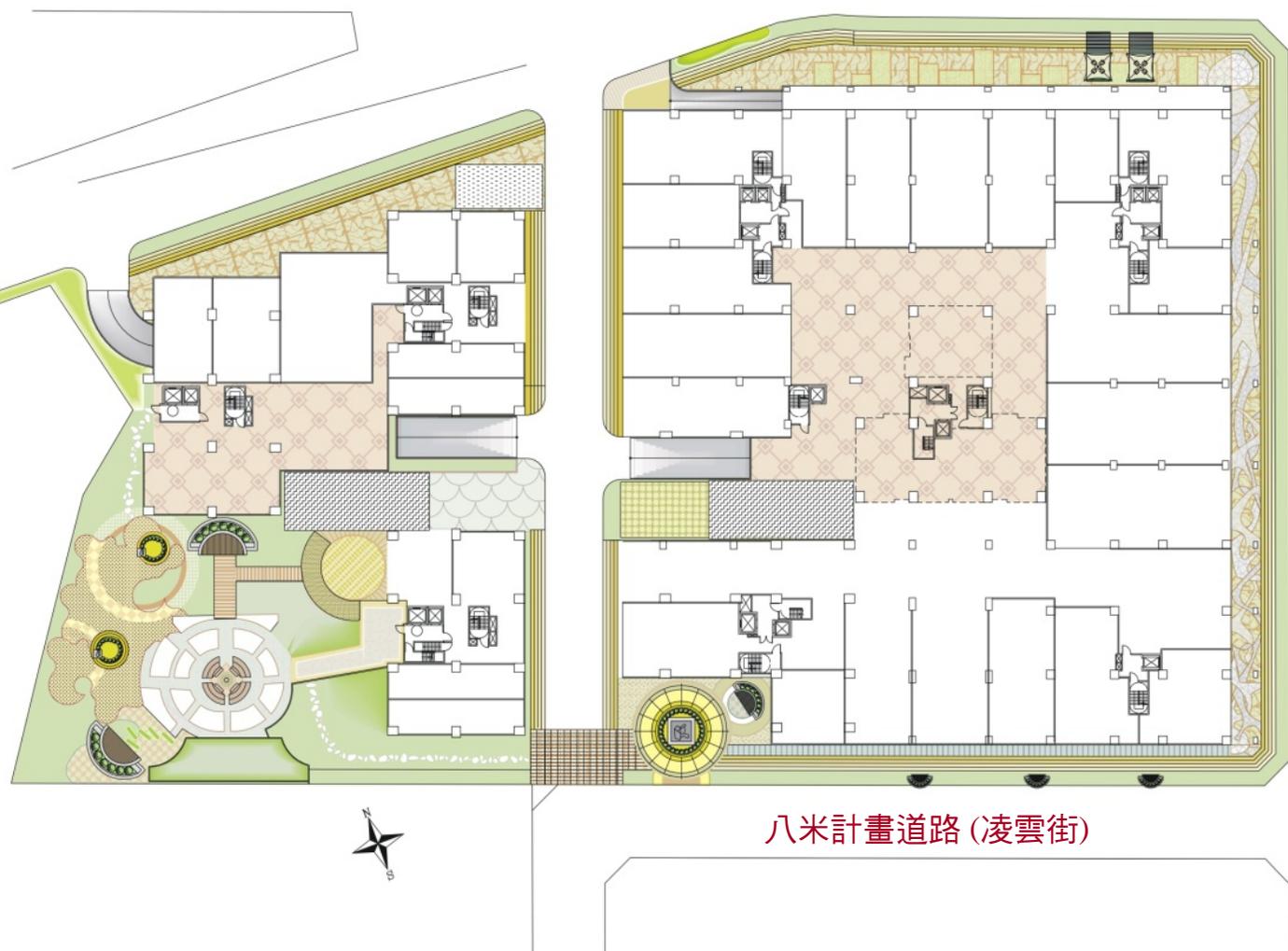
都市更新建築面積檢討

1	基地位置		新竹市北區崙子段2059地號等8筆土地		
2	基地使用分區		第一種商業區、第一種住宅區		
3	基地面積		15,938.64+63.79=16,002.43		m ²
4	法定建蔽率		80%、60% (79.92%)		
5	法定建築面積 (註)		12,789.14		m ²
6	法定容積率		240%、180% (239.76%)		
7	法定容積樓地板面積 (註)		38,367.43		m ²
8	都市更新獎勵容積 (%)		50		
9	其他容積獎勵 (%)		60		
10	容積移轉		15,346.97		m ²
11	允建容積率與樓地板面積		503.50%、80,571.59m ²		
12	法定建蔽率	實設建築面積	79.92%	7,148.37	m ²
13	法定空地面積	實設空地面積	1,796.04m ²	8,854.06	m ²
14	法定容積率	實設總容積樓地板面積	239.76%	79,574.23	m ²
15	樓層興建數		地下4層，地上25層		
16	總樓板面積 總計		151,089.36		m ²
17	法定工程造價 (元/坪)		35,371.90		元
18	停車數量檢討 (輛)		法定停車位：751輛		
			實設汽車停車位：1,247輛		
			機車法定停車位：796輛		
			實設機車停車位：859輛		

建築樓層配置₁

* 1樓配置圖

- * 店鋪31戶
- * 人車分道
- * 3個汽車出入口
- * 1個機車出入口
- * 停車位提供
 - * 1,247輛汽車
 - * 589台機車



二十八米計畫道路 (經國路)

八米計畫道路 (凌雲街)

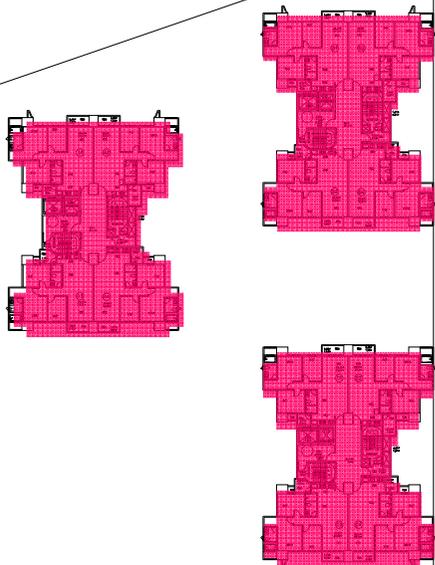
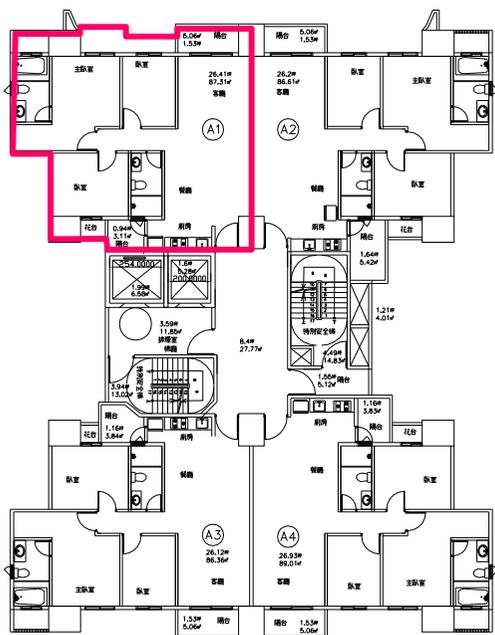
建築樓層配置₂

* 標準層平面圖

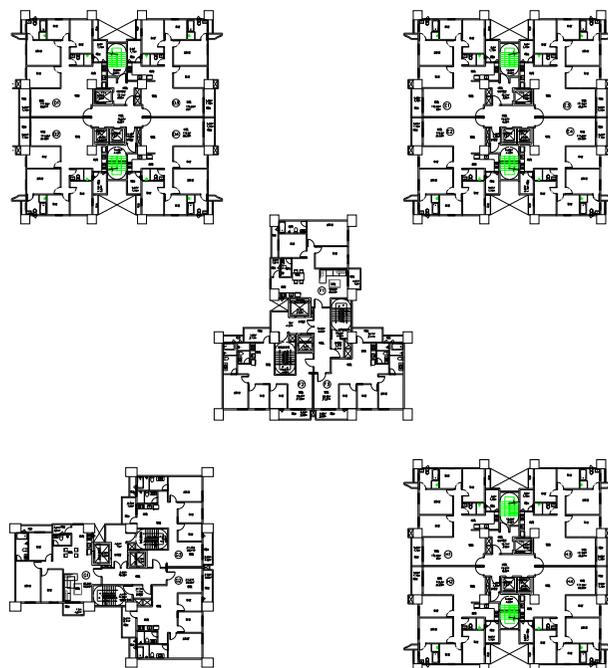
* 型式一

* 4拼/3房2廳

* 約31.5坪/戶



延平路一段



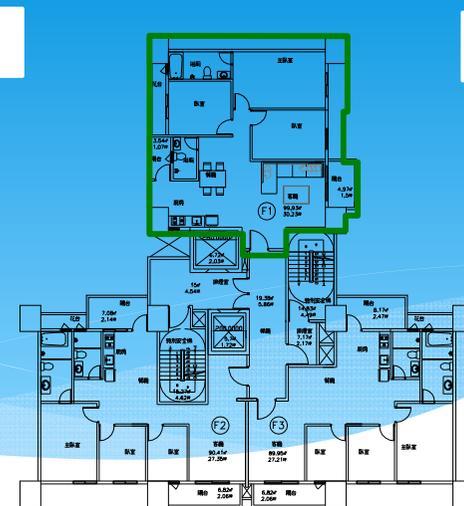
經國路

凌雲街

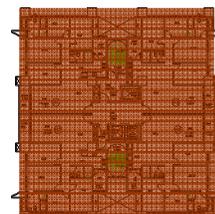
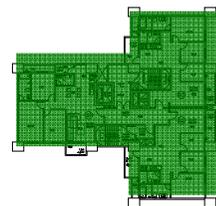
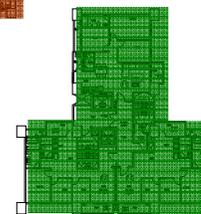
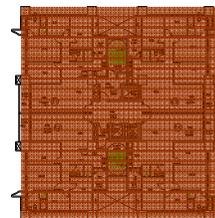
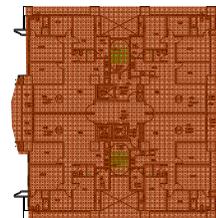
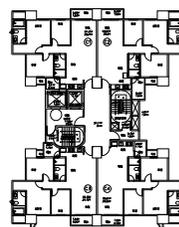
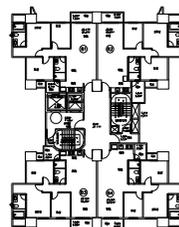
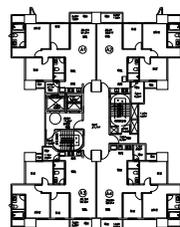
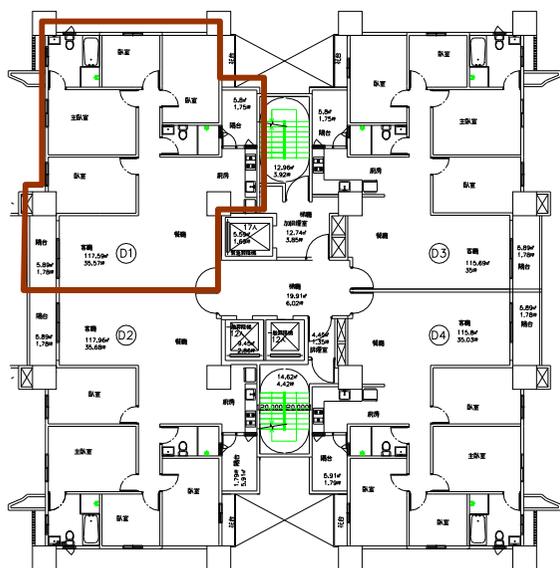
建築樓層配置₃

- * 型式二 
- * 4拼/4房2廳
- * 約40坪/戶

- * 型式三 
- * 3拼/3房2廳
- * 約38坪/戶

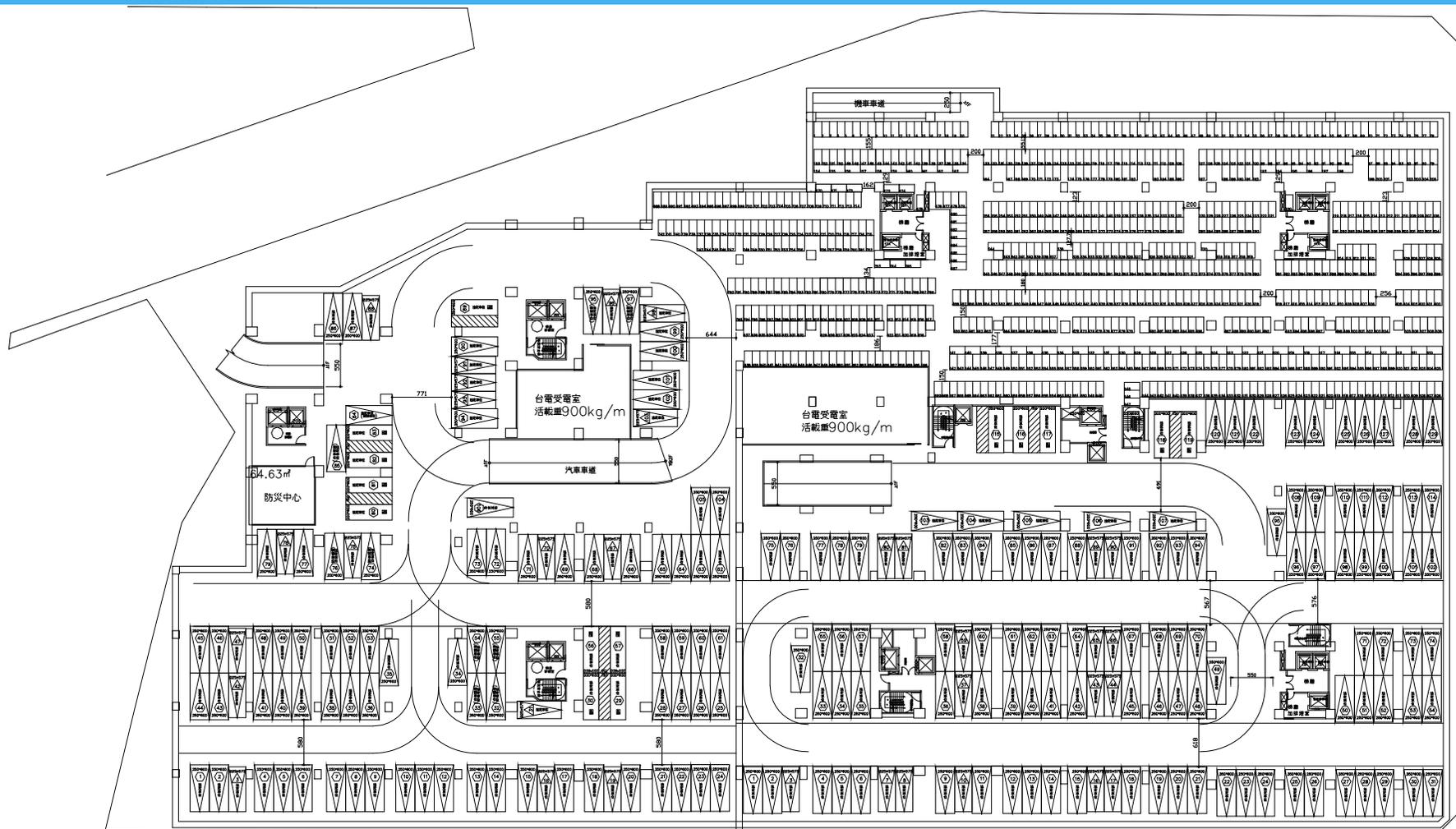


延平路一段



凌雲街

建築樓層配置4

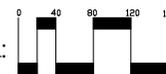


	250*600 (平面單位)	225*575 (平面單位)	合計	100*200 機車位
法定停車	202	33	235	796
自行增設停車	0	0	0	63
合計	202	33	235	859

地下一層平面圖



比例尺:



建築樓層配置₅

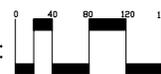


	250*600 (平面單位)	225*575 (平面單位)	合計
法定停車	288	48	336
自行增設停車	0	0	0
合計	288	48	336

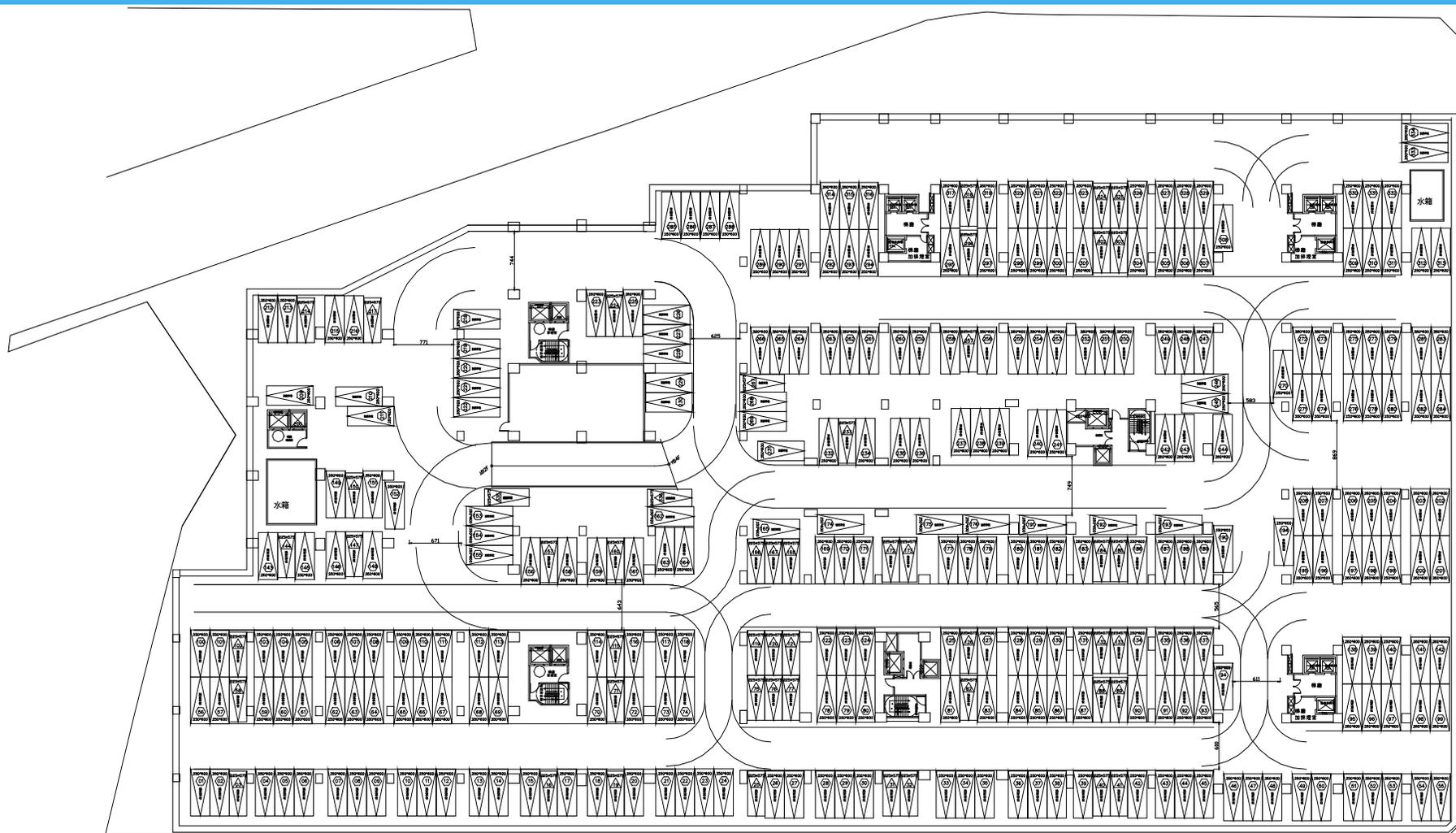
地下二層平面圖



比例尺:



建築樓層配置₆

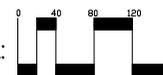


	250*600 (平面單位)	225*575 (平面單位)	合計
基本停車	180	0	180
自行車停車	108	48	156
合計	288	48	336

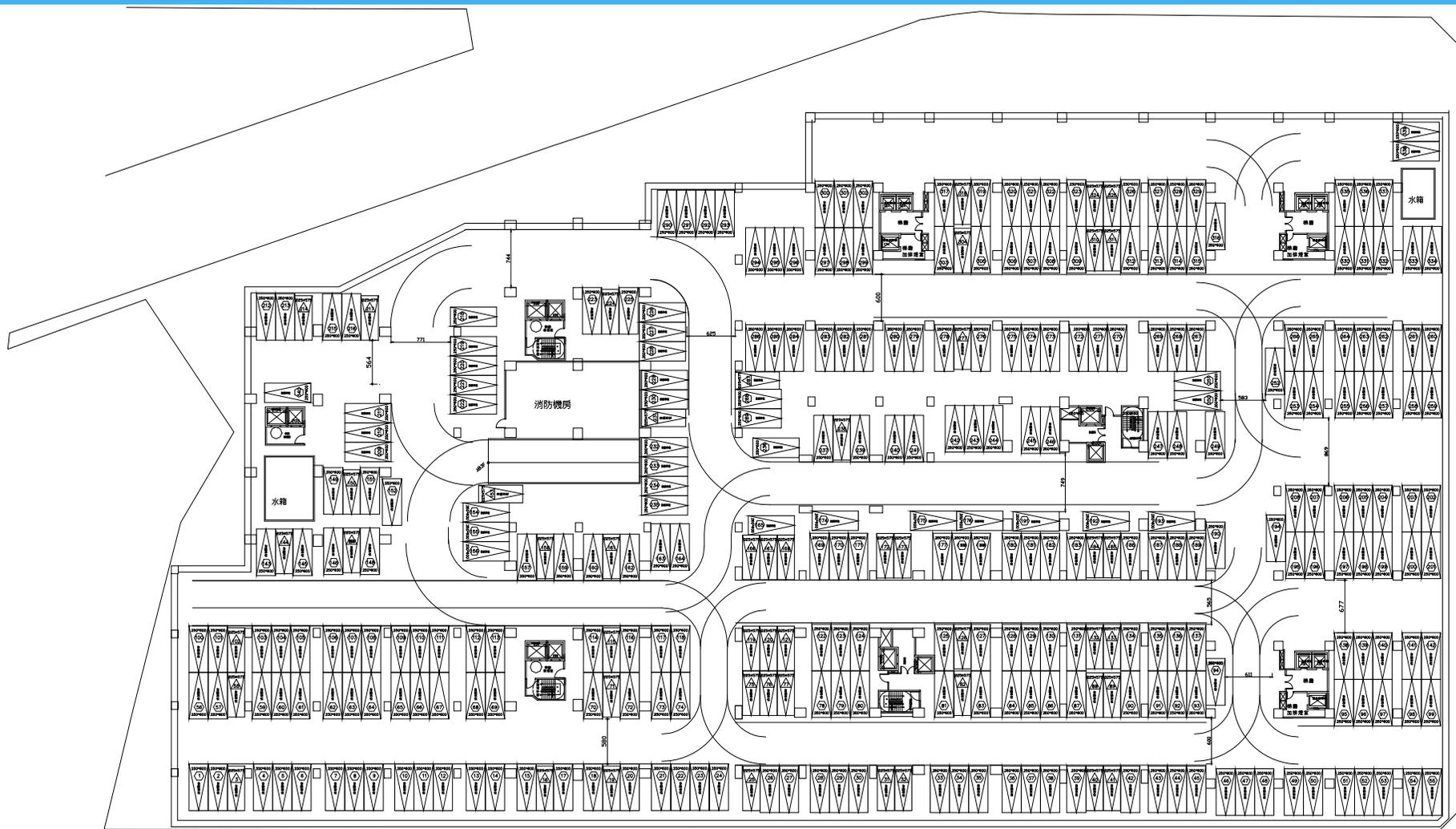
地下三層平面圖



比例尺:



建築樓層配置₇

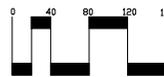


	250*600 (平面單位)	225*575 (平面單位)	合計
法定停車	0	0	0
自行增設停車	291	49	340
合計	291	49	340

地下四層平面圖



比例尺:



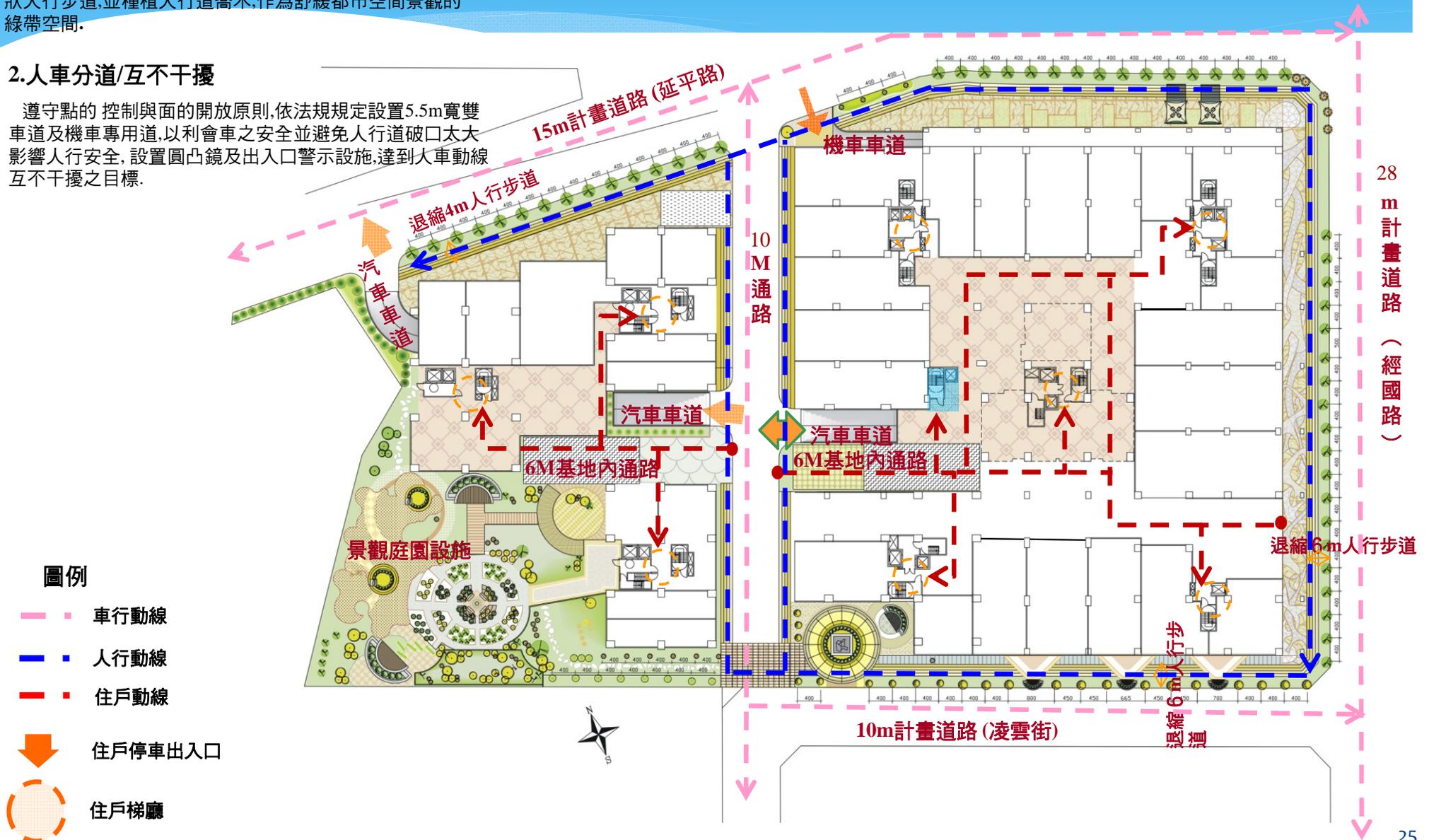
人車動線設計

1. 退縮帶狀人行步道

基地沿28m經國路及15m延平路、10m凌雲街,各退縮帶狀人行步道,並種植人行道喬木,作為舒緩都市空間景觀的綠帶空間。

2. 人車分道/互不干擾

遵守點的 控制與面的開放原則,依法規規定設置5.5m寬雙車道及機車專用道,以利會車之安全並避免人行道破口太大影響人行安全,設置圓凸鏡及出入口警示設施,達到人車動線互不干擾之目標。



開放空間配置



圖例

- 沿街式開放空間(無頂蓋)
- 沿街式開放空間(有頂蓋)
- 廣場式開放空間(無頂蓋)
- 廣場式開放空間(有頂蓋)

建築立面模擬示意圖



3D透視模擬圖



伍、權利變換計畫內容說明

- * 權利變換意義與原則
- * 估價說明
- * 更新前後總價值
- * 權利變換計算結果
- * 參與/不願或不能參與權利變換處理
- * 權利變換成果登記

權利變換意義與原則

* 權利變換意義

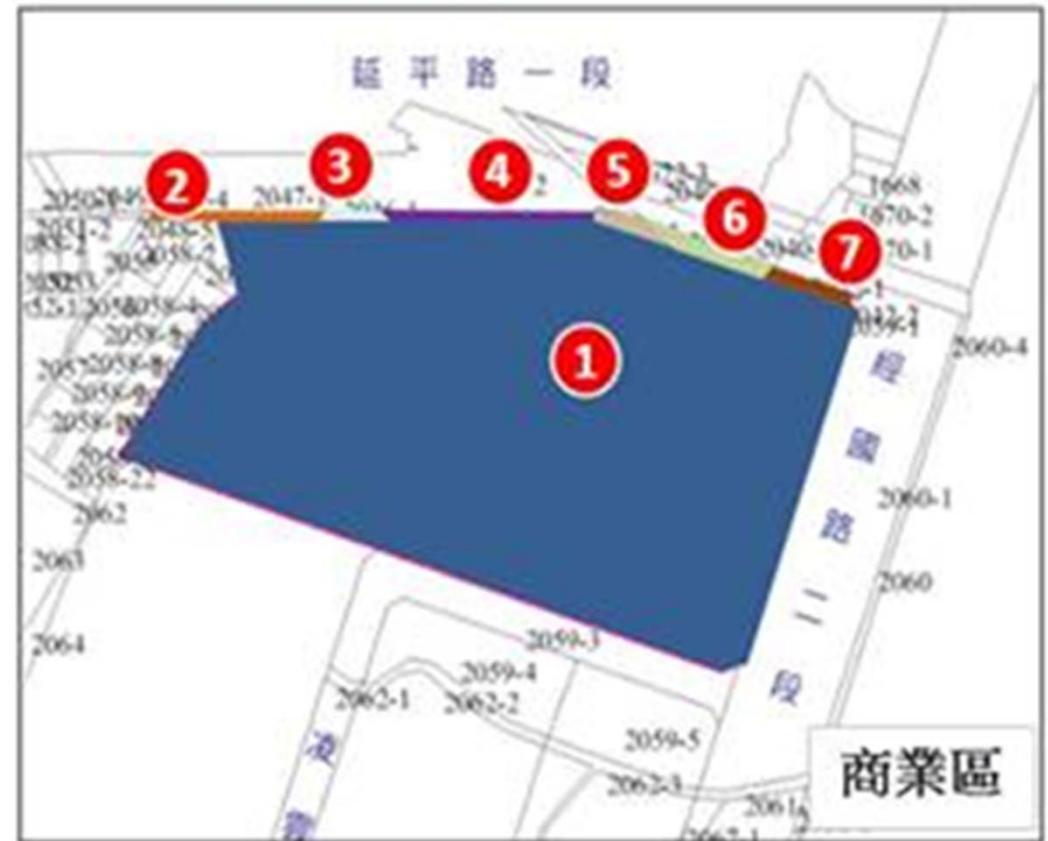
- * 透過公平、公開、公正的方式，以互助合作的方式實施都市更新
- * 相關權利人均享有更新法令之保障
- * 多數人同意即可實施
- * 精神類似立體之立地重劃或法制化的合建

* 權利變換原則

- * 分配：權利變換後之土地及建築物扣除抵付共同負擔後，依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配更新後房地
- * 估價：由實施者委託**三家以上鑑價機構**查估後評定之

估價說明

- * 價格日期：101年10月1日
- * 估價條件
 - * 更新前各權利人土地權利價值，係以土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值
 - * 更新前各宗土地劃分原則係依毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下，得視為同一宗土地



更新前後總價值₁ （實際數值以新竹市都市更新及爭議處理審議會核定為準）

* 法令依據

- * 評價基準日之權利價值由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之（權變實施辦法第6條）

- * 評價基準日之日期限於權利變換計畫報核日期6個月內（權變實施辦法第8條）

* 本案委託之三家估價公司

- * 委託「巨秉不動產估價師聯合事務所」、「宏大不動產估價師聯合事務所」及「大有國際不動產估價師事務所」查鑑更新前後權利價值

- * 更新前土地總價值及更新後房地總價值**以最高、對地主最有利者為領銜估價**

- * 評價基準日為101年10月1日

更新前後總價值₂ (實際數值以新竹市都市更新及爭議處理審議會核定為準)

項目		巨秉 (領銜)	宏大	大有
更新前 土地價值	土地單價 (萬元/坪)	400,000	395,000	390,000
	更新前土地總價 (元)	1,941,203,000	1,916,937,963	1,892,671,035
更新後 房地價值	1F店鋪 (元/坪)	469,659	468,143	437,966
	2F以上住宅單元 (元/坪)	191,833	185,714	183,174
	停車位 (元/個)	923,015	923,015	923,015
	更新後房價總價值 (元)	8,651,622,280	8,436,848,240	8,293,945,420
土地所有權人應分配權利價值 (元)		2,888,288,153	2,673,514,13	2,530,611,293

權利變換計算結果₁

序號	土地所有權人/管理機關	更新前土地權利價值 (元) A	更新後應分配 價值(元) B
1	中華民國/財政部國有財產局	31,017,517	46,150,519
	中華民國/國防部總政治作戰局	1,880,073,495	2,797,334,435
2	康○○	4,907,067	7,301,155
3	康○○	4,907,069	7,301,158
4	張○○	1,865,260	2,775,294
5	張○○	932,630	1,387,647
6	張○○	932,629	1,387,645
7	張○○	3,730,520	5,550,587
8	陳○	19,359	28,804
9	陳○○	1,708	2,541
10	陳○○	9,110	13,555
11	陳○○	3,416	5,083

權利變換計算結果₂

序號	土地所有權人/管理機關	更新前土地權利價值 (元) A	更新後應分配 價值(元) B
12	陳○○	4,555	6,777
13	陳○○	12,298	18,298
14	陳○○	102,487	152,489
15	陳○○	27,330	40,664
16	陳○○	3,416	5,083
17	陳○○	17,081	25,415
18	陳○○	50,389	74,973
19	陳○○	19,359	28,804
20	陳○○	27,332	40,667
21	陳○	61,492	91,493
22	陳○○	1,708	2,541
23	陳○○	33,024	49,136

權利變換計算結果₃

序號	土地所有權人/管理機關	更新前土地權利價值 (元) A	更新後應分配 價值 (元) B
24	陳○○	12,298	18,298
25	陳○○	17,081	25,415
26	陳○○	12,298	18,298
27	陳○○	3,416	5,083
28	陳○○	3,416	5,083
29	陳○○	1,518	2,259
30	陳○○	1,518	2,259
31	新竹市政府	12,391,204	18,436,695

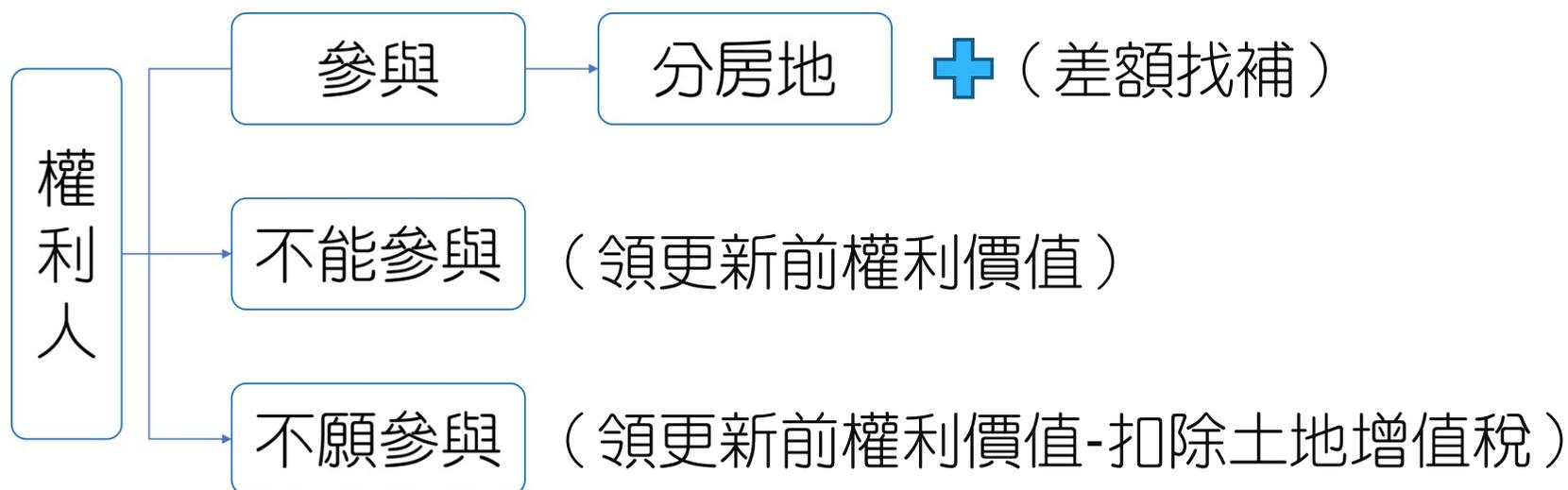
* 實際數值以新竹市都市更新及爭議處理審議會核定為準

參與/不願或不能參與權利變換處理₁

- * 參與權利變換（都更條例第31條）
 - * 依更新後應分得權利價值參與分配房地，並依實際分配與應分配價值差額找補價金
- * 不願參與權利變換（都更條例第31條）
 - * 不願參與分配者，得以更新前權利價值計算補償金
- * 不能參與權利變換（都更條例第31條、權變實施辦法第7-1條）
 - * 應分配之土地及建物未達最小分配面積單元，得以更新前權利價值計算補償金

參與/不願或不能參與權利變換處理₂

- * 最小分配單元
 - * 單元編號4F-A3
 - * 單元面積41.17坪
 - * 單元總價值：7,122,410元
- * 應分配之總價值因未達最小分配面積單元致無法分配者，得以現金補償之



權利變換成果登記

* 都市更新條例第43條

- * 經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷

* 都市更新權利變換實施辦法第7-2條

- * 權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記。其土地或合法建築物經設定抵押權、典權或辦竣限制登記者，應予塗銷。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關

陸、更新後效益

- * 地主的效益
 - * 透過都市更新，享有稅捐減免優惠
 - * 提升原有土地之使用效益與價值
- * 地區里民的效益
 - * 增加人行步道及開放空間之留設，改善地區環境
- * 政府的效益
 - * 創造地區優質生活環境與改善市容景觀
 - * 提昇土地價值，增加政府稅收



新竹市政府

簡報完畢 敬請指教