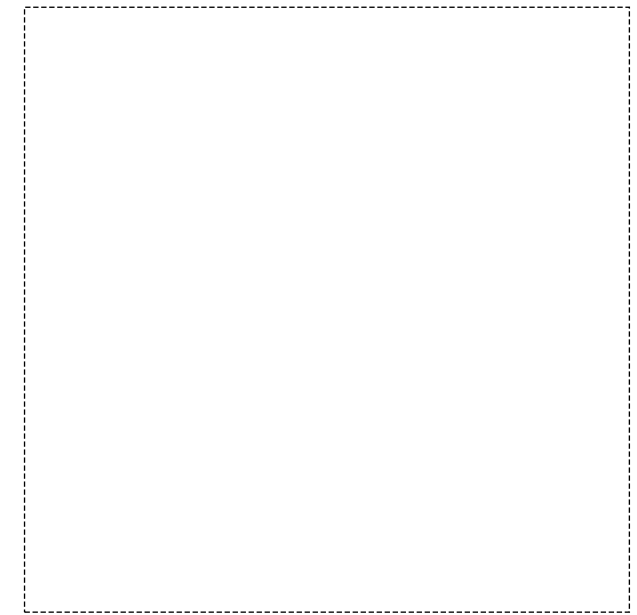


變更新竹市東區光復段 427 地號等 7 筆土地  
都市更新權利變換計畫案 **【核定版】**



實施者：理銘開發股份有限公司

受託單位：陳泰安建築師事務所

元基工程顧問有限公司

中華民國 106 年 11 月

## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

本更新單元係為新竹市政府民國 98 年 11 月 11 日府都規字第 09801189623 號函公告發布實施之「擬定新竹（含香山）都市計畫（東側地區）細部計畫」及新竹市政府民國 102 年 8 月 28 日府都更字第 1020337620 號公告發布實施「擬定新竹市東區光復段 434 地號等 234 筆土地（金城新村、日新新村）都市更新地區都市更新計畫案」中所劃定之更新地區。由於國防部政治作戰局近年積極推動老舊眷村土地活化運用業務，為加速處理老舊眷村土地進度，以利挹注眷改基金，依行政院國有土地清理活化督導小組第十一次會議決議，本更新單元範圍之眷改土地同意優先以設定地上權及公辦都市更新權利變換分回房地方式處分，此外，行政院都市更新推動小組 101 年度第一次會議決議將本案納入都市更新示範計畫，期一方面透過都市更新可以提高土地使用經濟效益，另一方面協助地方政府取得公共設施，並且改善都市環境及景觀。

本都市更新案由國防部政治作戰局委託內政部營建署城鄉發展分署代辦都市更新(國防部政治作戰局民國 100 年 10 月 13 日國政眷服字第 1000014845 號函文)，並依都市更新條例第 9 條規定，由新竹市政府同意國防部政治作戰局經公開評選程序徵求更新事業機構為實施者（新竹市政府民國 101 年 11 月 19 日府都更字第 1010134871 號函文）；經過公開評選程序後，由國防部政治作戰局委託理銘開發股份有限公司作為本都市更新事業之實施者，並於民國 103 年 5 月 9 日完成委託契約書之用印簽訂（詳附錄一、國防部政治作戰局民國 103 年 5 月 9 日國政眷服字第 1030006027 號函及委託契約）。

本都市更新案依行政院國有土地清理活化督導小組第十一次會議決議，本更新單元範圍之眷改土地同意優先以公辦都市更新權利變換分回房地方式處分，另新竹市政府民國 102 年 8 月 28 日府都更字第 1020337620 號公告發布實施「擬定新竹市東區光復段 434 地號等 234 筆土地（金城新村、日新新村）都市更新

地區都市更新計畫案」中亦載明「本更新單元將依都市更新條例第 4 條、第 9 條、第 19 條、第 25 條、第 27 條、第 29 條等相關規定，採重建及權利變換方式實施都市更新事業」，故本案都市更新事業採權利變換方式實施。

本更新單元位於新竹市東區，鄰近清華大學，範圍東臨金城一路 52 巷，西臨金城一路 46 巷，北臨金城一路，南與工業區之界線為界，包含部份金城新村及日新新村，分為 2 個重建區段，周邊機能以商業及住宅為主，而更新單元內多為一樓磚造且均有 50 年以上歷史之老舊眷舍，目前已由國防部委託新竹市政府辦理拆除中，其現況閒置荒廢，影響地區景觀與安全，又重建區段 1 屬於科技產業專用區，現況亦不符合其土地使用之發展，故期待透過都市更新事業之實施，來改善都市之環境品質，促使土地合理且有效利用，以增進社會公共利益，提高土地利用效益。

### 二、法令依據

依據「都市更新條例」第 19 條、第 29 條及「都市更新權利變換實施辦法」規定辦理。

## 貳、實施者

本案實施者為「理銘開發股份有限公司」，其相關證明文件詳附錄二。

實施者：理銘開發股份有限公司

負責人：曾森縣

統一編號：07611076

聯絡地址：新竹市公道五路二段 419 號 6 樓

連絡電話：03-6886188

## 參、權利變換地區範圍

### 一、權利變換地區位置

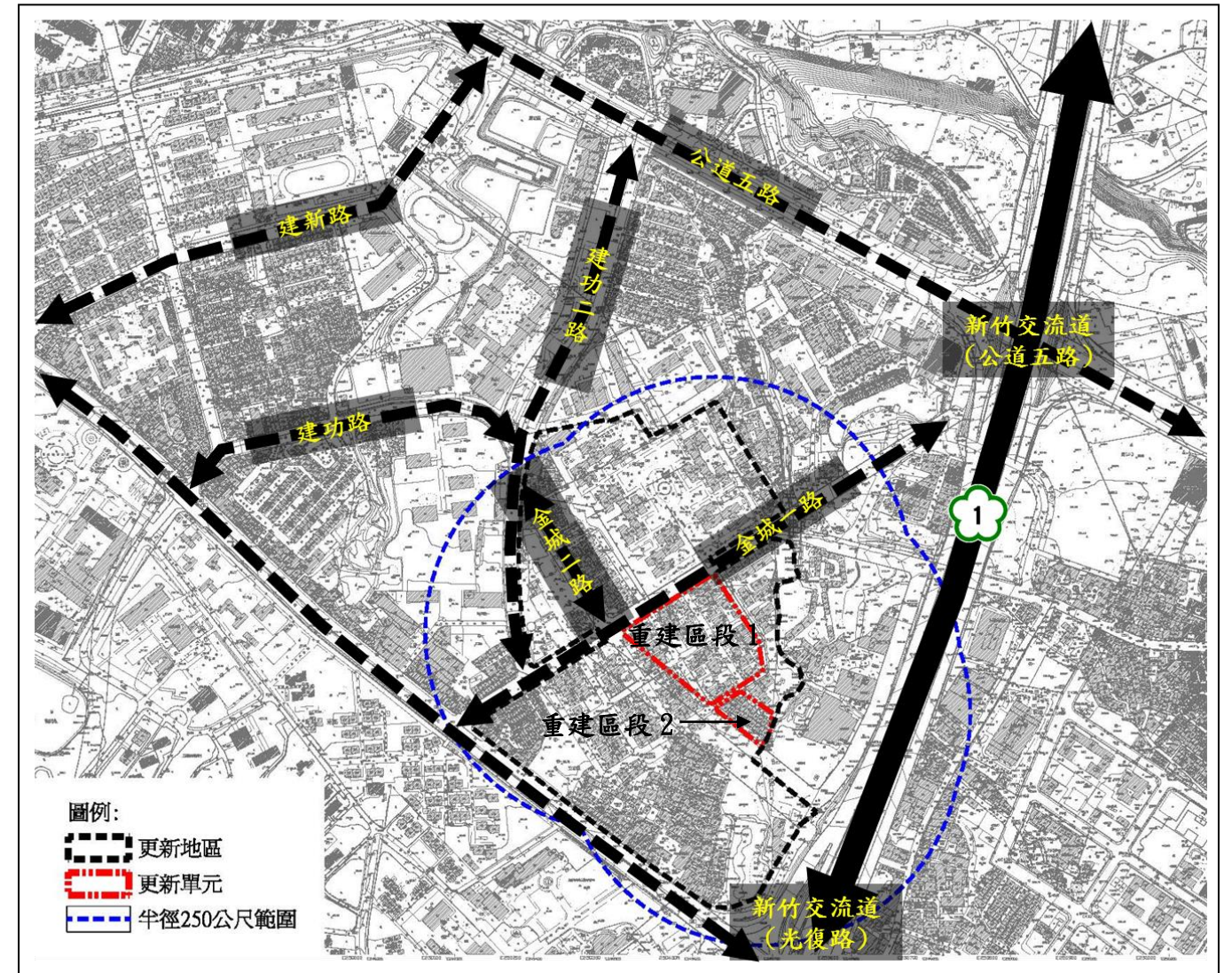
本權利變換地區位於新竹市東區建功里。包含部份金城新村及日新新村。光復段 430、431、432、433、434 等 5 筆土地位於金城一路、金城一路 40 巷、46 巷及 52 巷所圍之街廓，及光復段 427、432-1 等 2 筆土地位於金城一路 40 巷南側及工業區北側所圍之街廓，詳圖 3-1。

### 二、權利變換範圍總面積

本更新單元東臨金城一路 52 巷，西臨金城一路 46 巷，北接金城一路、南至住宅區與工業區之界線。包含新竹市東區光復段 430、431、432、433、434、427、432-1 地號等 7 筆土地，共計 2 個重建區段，總面積共計 18,199 平方公尺，詳圖 3-2、圖 3-3。

重建區段 1 包括光復段 430、431、432、433、434 等 5 筆土地，土地面積為 15,637 平方公尺，位屬「擬定新竹（含香山）都市計畫（東側地區）細部計畫」劃定之「金城一路及金城二路口更新地區」，土地使用分區為「科技產業專用區」。

重建區段 2 包括光復段 427、432-1 等 2 筆土地，土地面積為 2,562 平方公尺，位屬「擬定新竹市東區光復段 434 地號等 234 筆土地（金城新村、日新新村）都市更新地區都市更新計畫」劃定之更新地區，土地使用分區為「住宅區」。



註：更新單元位置同權利變換重建區段位置

圖 3-1 權利變換地區位置示意圖

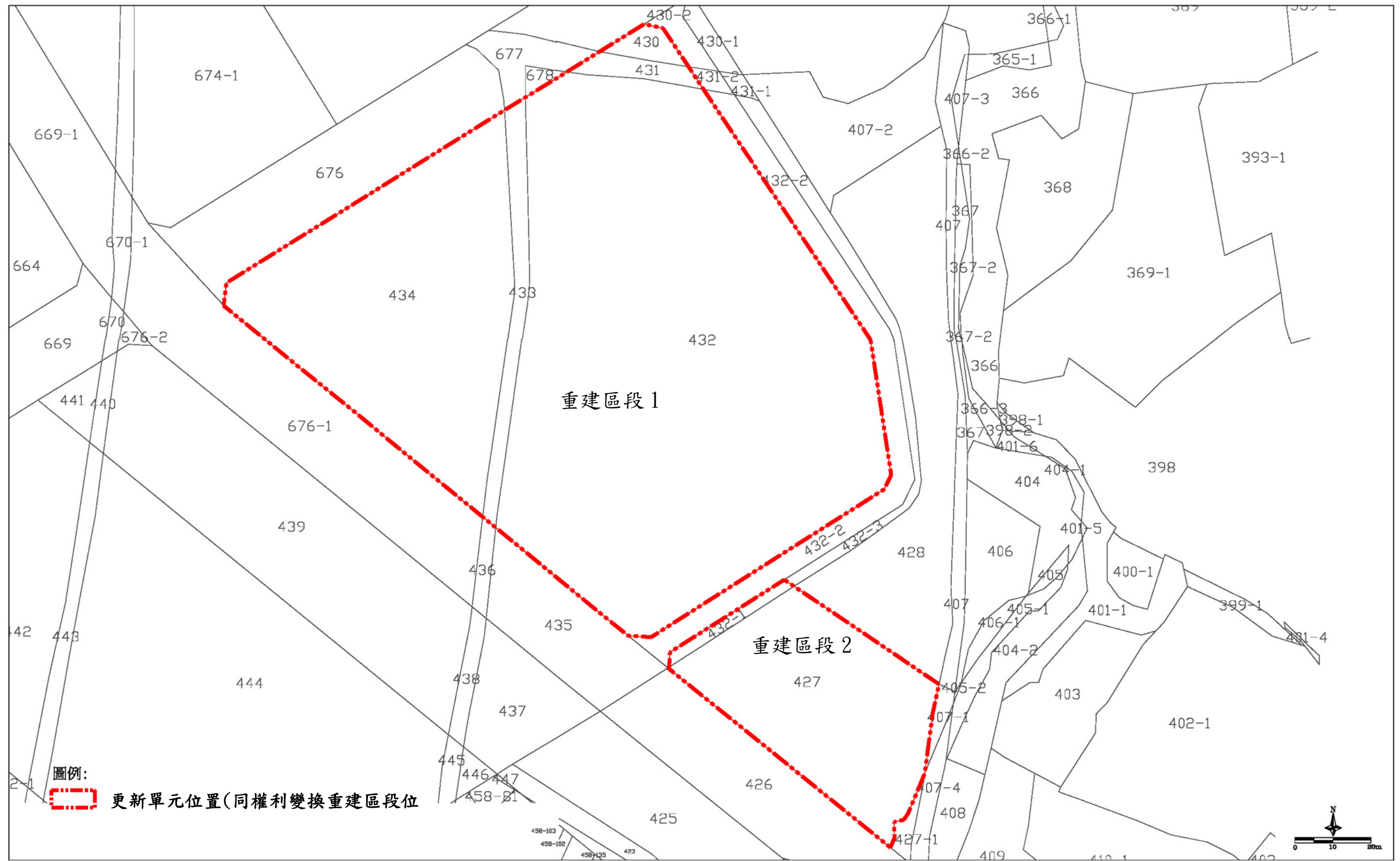


圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖(S : 1/1000)

註：大於 1/500 比例之圖說(A1 大小)附於附件冊

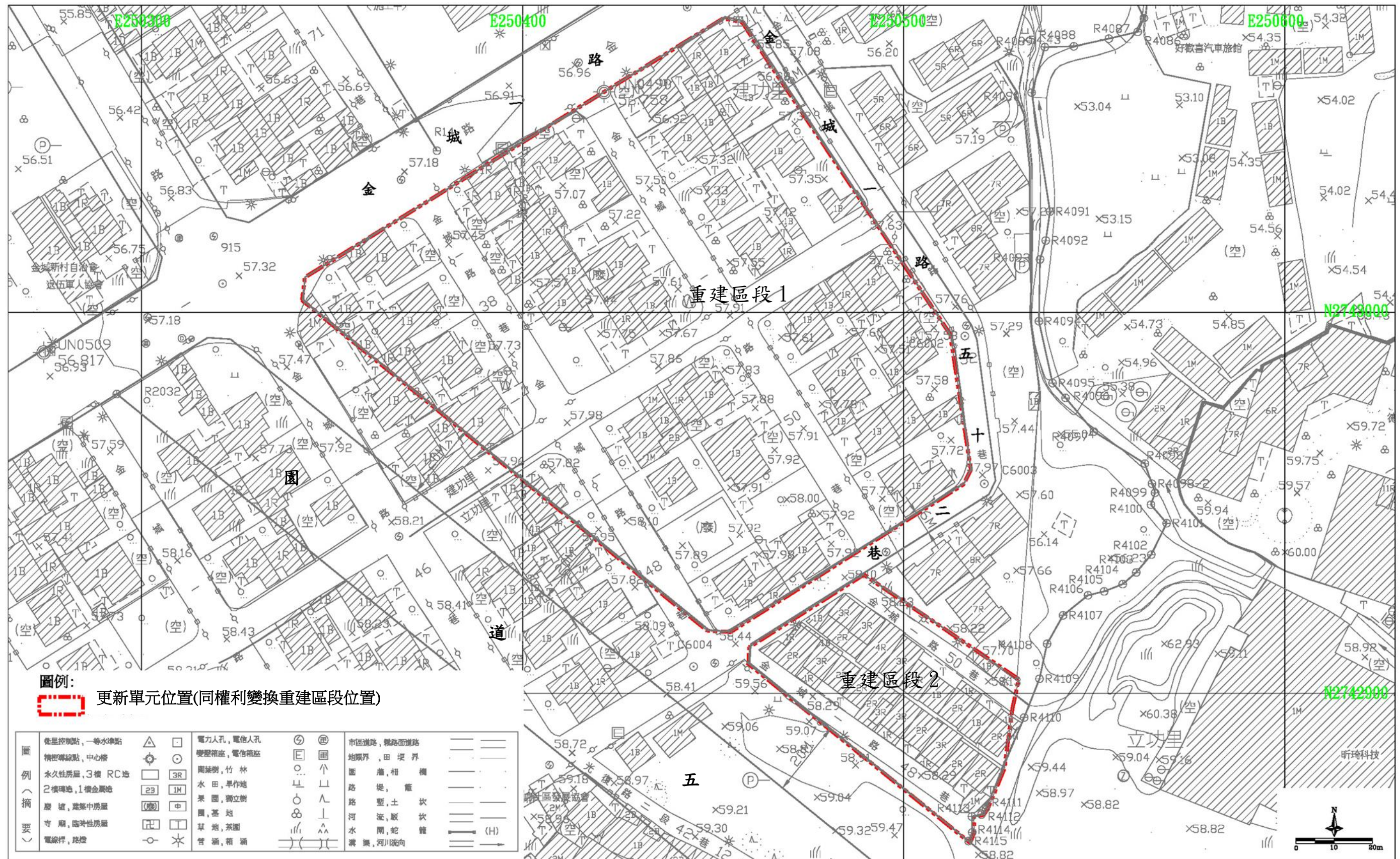


圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖(S : 1/1000)

註：大於 1/500 比例之圖說(A1 大小)附於附件冊