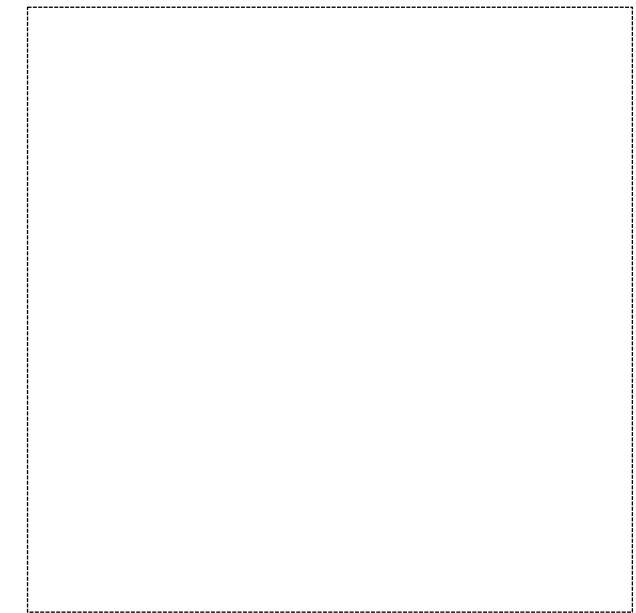


變更(第二次)新竹市東區光復段 427 地號等 7 筆土地  
都市更新權利變換計畫案

【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 12 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

本案依據「都市更新條例」第 9 條、第 19 條及第 29 條規定申辦都市更新事業計畫。

#### （一）都市更新條例第 9 條

經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業；其依第七條第一項劃定之都市更新地區，並得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。

依第七條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前項規定辦理。

#### （二）都市更新條例第 19 條

都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。

擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。

#### （三）都市更新條例第 29 條

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。

權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。



## 貳、計畫地區範圍

### 一、基地位置

本更新單元位於新竹市東區，臨金城一路，包含部份金城新村及日新新村。更新單元臨近清華大學，周邊機能以商業及住宅為主，但基地之土地利用現況未能符合都市應有機能。單元內多為磚造一層樓建築、30年以上之老舊眷舍，目前原眷戶均已搬遷安置於鄰近之華廈金城眷村，建物閒置荒廢並由國防部委託新竹市政府辦理拆除作業，影響周邊景觀與安全，部分更新單元所在區域之土地使用為科技產業專用區，現況亦不符合其土地使用機能。期待透過都市更新，促進土地有效利用，增進社會公共利益，改善都市環境，提高土地利用效益。

### 二、更新單元範圍

本更新單元東臨金城一路 52 巷，西臨金城一路 46 巷，北界為金城一路，南界為與工業區之界線，位於新竹市東區光復段 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。

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，共計土地面積為 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」。

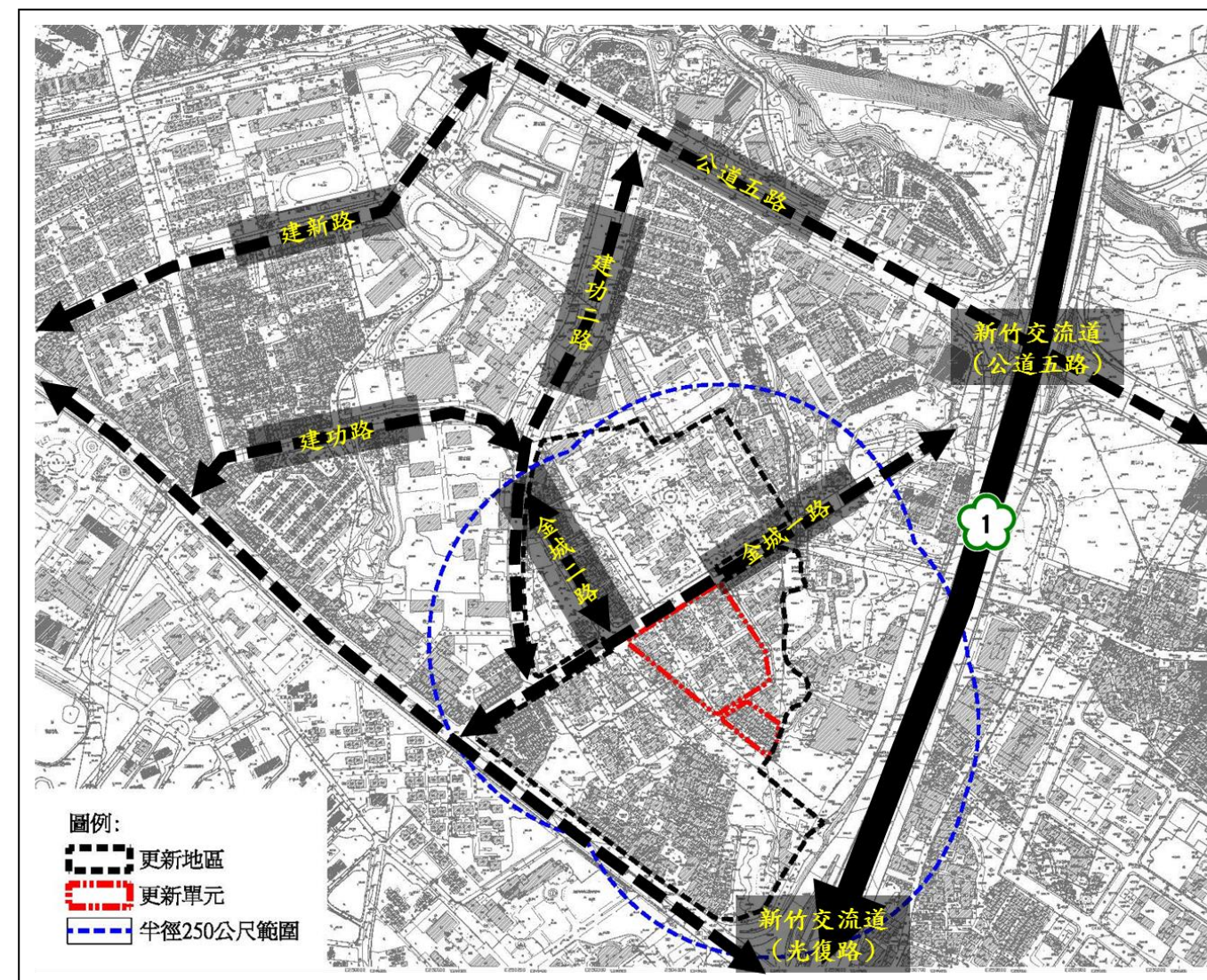


圖 2-1 更新單元位置示意圖







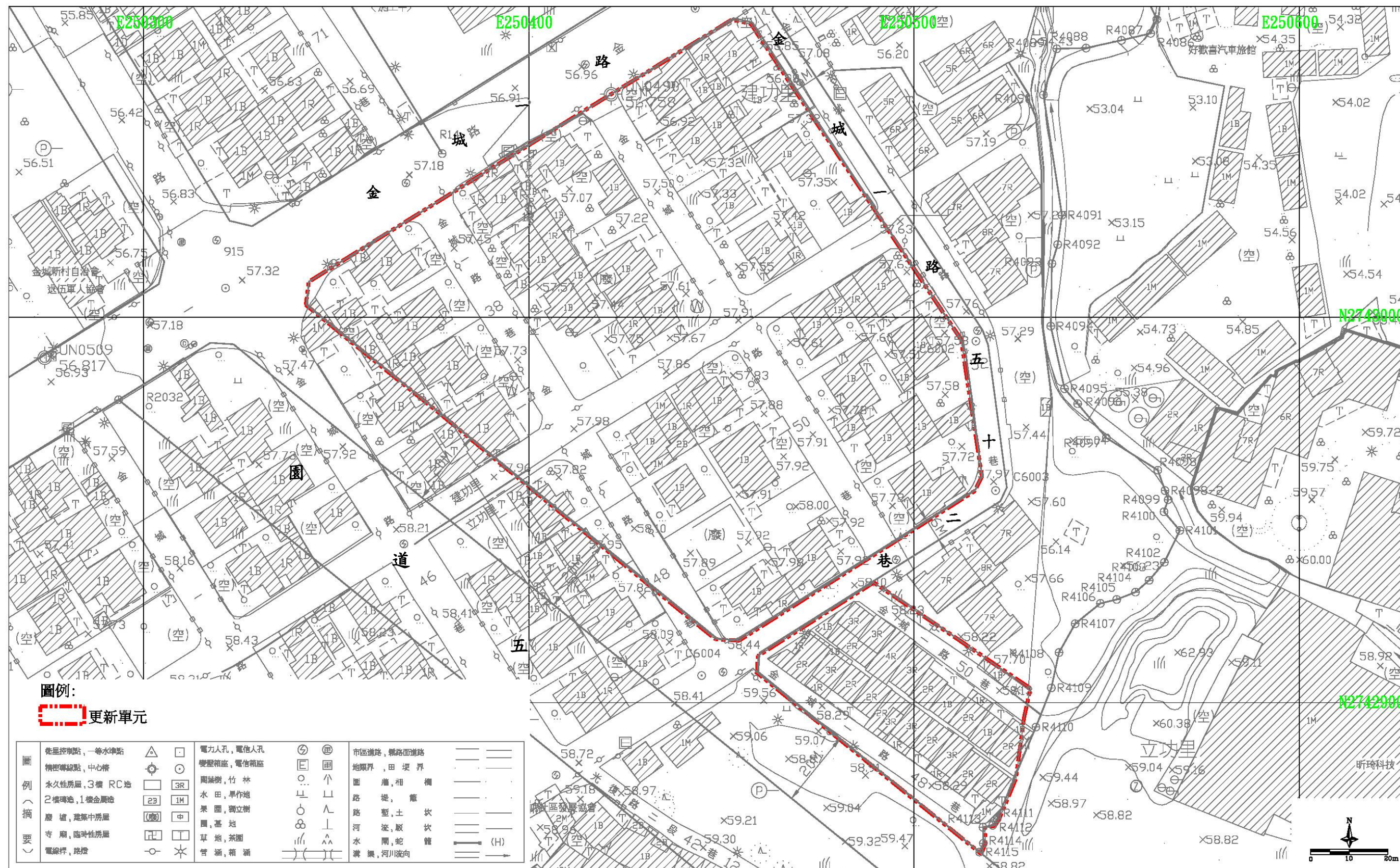


圖2-3 更新單元地形套繪圖

註：大於 1/500 比例之圖說圖(A1 大小)附於附件冊

A3 1:1 S-1/1000



參、實施者

一、公司名稱：理銘開發股份有限公司

二、公司負責人：曾森縣

三、地址：新竹市公道五路二段 419 號 6 樓

四、電話：03-6886188

五、統一編號：07611076

## 肆、計畫目標

本都市更新單元範圍內為老舊眷村之眷舍，原住戶已搬至基地旁邊之「華廈金城」，因此目前已無人居住，基地環境零亂、土地利用效度低，故實質環境亟待更新。為促進都市土地有計畫之再開發利用、改善都市環境、增進公共利益，因此本都市更新單元範圍內之建築物將採用全部拆除重建方式更新，以達成如下之計畫目標：

### 一、促進地區轉型發展

都市更新為當前政府重大振興經濟措施之一，配合都市更新政策之推動，提升國有財產運用效益，並使更新單元內之「科技產業專用區」發揮都市計畫賦予之都市機能，進而活絡並帶動地區發展。

### 二、提高土地利用效益

整體規劃開發朝高價值土地利用方向發展，有效利用閒置土地，提高土地利用經濟價值及地區發展潛力。

### 三、增進社會公共利益

藉公辦都更事業之實施，改善都市環境、市容景觀，並將周邊公共設施一併納入都市更新事業內由實施者協助開闢，實現公共利益，使之成為具有指標性之示範更新地區。

### 四、提供優質的辦公及居住環境

藉更新單元之再發展，作為地區就業再發展及就業政策推動契機，並提供優質的辦公及住宅空間。