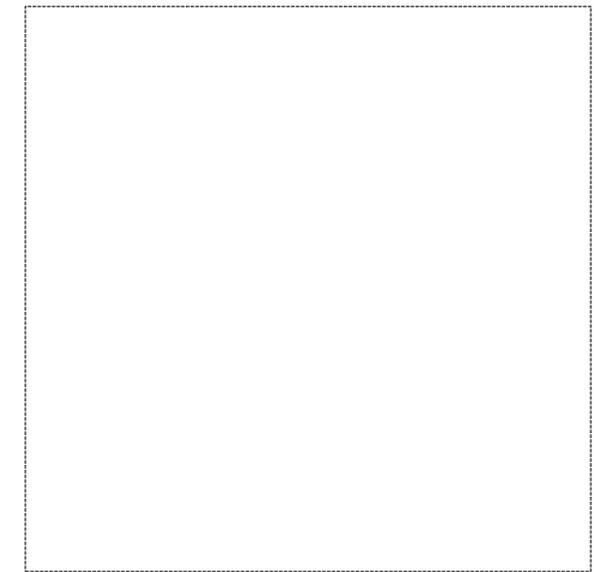


變更新竹市東區光復段 243-5 地號等 33 筆土地  
都市更新事業計畫案

【核定版】



實施者：竹慶建設股份有限公司

受託人：元基工程顧問有限公司

詹政達建築師事務所

中華民國 108 年 10 月

# 變更都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「變更新竹市東區光復段243-5地號等33筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

- 1.申請更新單元範圍新竹市東區光復段243-5、243-7、244-2、244-11、244-13、244-14、244-15、284、285、287、288、288-1、288-2、288-3、288-4、288-5、288-6、288-7、288-8、289、290、291-1、291-3、291-4、292、293、294、295、296、297-11、298、302、358-1地號等共計土地33筆，面積合計3,602.00m<sup>2</sup>。
- 2.建物包括新竹市東區光復段458、960、961、3086建號等4筆合法建築物，建物面積共計343.59m<sup>2</sup>。

■ 使用分區：第一種住宅區。

■ 申請理由及依據：

依據民國108年1月30日公告發布實施之「都市更新條例」第33、34條規定申請都市更新事業計畫變更。

■ 申請事項：

申請都市更新事業計畫變更核定。

申請人：竹慶建設股份有限公司

統一編號：97189198

代表人：陳錦鑾

聯絡地址：新竹縣竹北市新國里華興街286號1樓

聯絡電話：03-5722922



中 華 民 國 一 〇 七 年 九 月 二 十 七 日

## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

本案更新單元位於新竹市東區金城一路及金城一路 125 巷右側交叉口，面積為 3,602.00 m<sup>2</sup>，北側有千甲車站供轉乘，東側靠近中山高速公路，南側金城一路可連接光復路，擁有良好的交通區位，且周邊為清華大學、交通大學與新竹科學園區等重要文教及產業園區，以及光復路商圈、清大夜市等新竹市主要商業地帶，兼具文教、科技與生活等多面向發展特質。

目前更新單元內之建物情形多為老舊 1~2 層樓之建築，建物年代久遠窳陋且非防火構造，實有妨礙都市社會安全之虞，空間環境亟須改善與維護，本案透過由都市更新進行改善，有效利用土地資源並強化都市環境安全性，配合周邊區位優勢進行再開發，引導老舊空間之整體復甦。

本更新單元為新竹市政府民國 103 年 1 月 15 日府都更字第 1030049546 號函公告發布實施之「擬定新竹市東區光復段 243-5 地號等 33 筆土地都市更新計畫案」所劃定之更新地區及更新單元範圍。依據都市更新條例第 10 條第 2 項，本案業取得都市更新範圍內全數私有土地及私有合法建築物所有權人之同意，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

本案都市更新事業計畫於民國 105 年 8 月 17 日新竹市政府府都更字第 1050119062 號准予核定實施在案，於辦理工程施工致建築物部分與原核定圖說差異，包含地下層部分停車位位置與編號調整，1F 部分公益設施空間出入口位置及用途調整，建物 2F 陽台空間分隔、A、B、C 住宅單元外側（1F 機車停車空間上方）新增露臺空間，建物 1F、2F 部分立面設計及材質調整，建物南、北側牆面開窗調整，以及景觀鋪面的局部材質調整等部分，無涉及建築樓地板面積之調整與檢討，故擬依民國 108 年 1 月 30 日公布實施之都市更新條例第 34

條辦理本案都市更新事業計畫變更。新竹市政府於民國 108 年 3 月 18 日函覆本案得依該條規定簡化變更作業程序辦理。

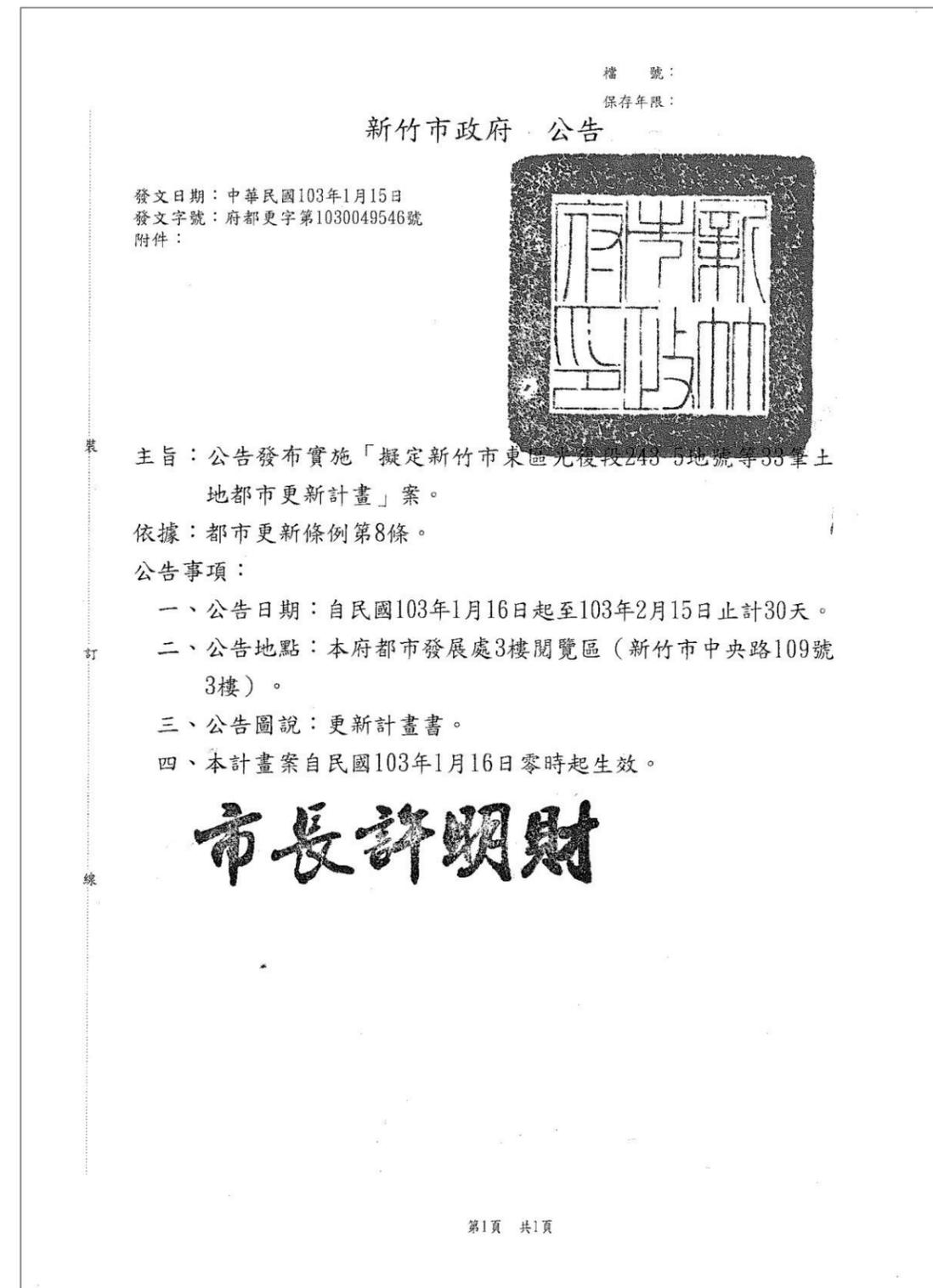


圖 1-1 「擬定新竹市東區光復段 243-5 地號等 33 筆土地都市更新計畫案」公告

## 二、法令依據

### (一) 都市更新條例第 10 條

經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。

前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意；其同意比例已達第 22 規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第 15 條及第 19 條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

### (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 7 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 22 條

實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第 10 條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第 7 條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第 11 條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。

前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第 12 條之規定。

各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第 88 條、第 89 條、第 92 條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。

### (四) 都市更新條例第 33 條 (108.01.30)

各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證；各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定：

- 一、於計畫核定前已無爭議。
- 二、依第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。

三、符合第三十四條第二款或第三款之情形。

四、依第四十三條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。

不服依前項經聽證作成之行政處分者，其行政救濟程序，免除訴願及其先行程序。

#### (五) 都市更新條例第 34 條 (108.01.30)

都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：

一、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條規定辦理公聽會及公開展覽：

- (一) 依第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理，經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。
- (二) 依第四十三條第一項本文以權利變換方式實施，無第六十條之情形，且經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。
- (三) 依第四十三條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。

二、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條規定舉辦公聽會、公開展覽及審議：

- (一) 第三十六條第一項第二款實施者之變更，於依第三十七條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。
- (二) 第三十六條第一項第十二款至第十五款、第十八款、第二十款及第二十一款所定事項之變更，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。但第十三款之變更以不減損其他受拆遷安置戶之權益為限。

三、第三十六條第一項第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，或第三十六條第二項應敘明事項之

變更，免依第三十二條規定舉辦公聽會、公開展覽及依第三十七條規定徵求同意。

正本

檔 號：  
保存年限：

新竹市政府 函

地址：30051新竹市中正路120號  
承辦人：黃立賢  
電話：03-5216121-330  
電子信箱：010155@ems.hccg.gov.tw

300  
新竹市學府路105號

受文者：竹慶建設股份有限公司  
發文日期：中華民國108年3月18日  
發文字號：府都更字第1080041956號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：貴公司擔任實施者變更「新竹市東區光復段243-5地號等33筆土地都市更新事業計畫案」，請依說明事項辦理，請查照。

說明：  
一、依據都市更新條例（以下稱本條例）第34條第1項第3款規定辦理，暨復貴公司108年2月1日竹字第1080201001號函。  
二、旨揭變更內容屬36條第1項第9款及第10款所定事項之變更，經本府認定不影響原核定之都市更新事業計畫，免依第32條規定舉辦公聽會、公開展覽及依第37條規定徵求同意。  
三、請於文到30日內檢送提會相關資料及變更事業計畫報告書1式22份、光碟片22份提請本市都市更新及爭議處理審議會審議。

正本：竹慶建設股份有限公司  
副本：本府都市發展處(都市更新科、建築管理科、都市設計與開發科)

市長林智堅

本案依分層負責規定授權主管處長決行

第1頁 共1頁

圖 1-2 新竹市政府同意本案變更簡化作業程序辦理函文

## 貳、計畫地區範圍

### 一、基地位置

本更新單元坐落於新竹市政府民國 103 年 1 月 15 日府都更字第 1030049546 號函公告發布實施之「擬定新竹市東區光復段 243-5 地號等 33 筆土地都市更新計畫案」所劃定之更新地區範圍（如圖 2-1）。

本更新單元位於新竹市東區建功里金城一路與金城一路 125 巷交叉口上，西側為金城一路及金城二路口更新地區，基地範圍係以既有建物 5~6 樓公寓住宅以南、金城一路以北、金城一路 125 巷以東及溪埔子排水第一分線以西為界。而基地周邊半徑 300m 範圍內，土地使用分區多以住宅區、工業區、機關用地及園道用地為主，而建物型式則多為 3 樓連棟透天厝、3~6 樓集合住宅以及 12~15 樓集合住宅大廈（華夏金城社區），金城一路、建功二路及公道五路為主要聯絡道路，周邊有清華大學、交通大學、建功高中、建功國小及教育國小等公共設施，鄰近清大、馬偕商圈，生活機能佳（如圖 2-1）。

### 二、更新單元範圍

本更新單元範圍包含有新竹市東區光復段 243-5、243-7、244-2、244-11、244-13、244-14、244-15、284、285、287、288、288-1、288-2、288-3、288-4、288-5、288-6、288-7、288-8、289、290、291-1、291-3、291-4、292、293、294、295、296、297-11、298、302、358-1 地號共 33 筆土地，面積共計 3,602.00 m<sup>2</sup>，及光復段 458、960、961、3086 建號等 4 筆合法建築物，面積共計 343.59 m<sup>2</sup>（如圖 2-2、圖 2-3）。

本更新單元建築線係以金城一路 125 巷之現有巷道中心線向外延伸 3m 所指定之建築線，詳如圖 2-4 所示。

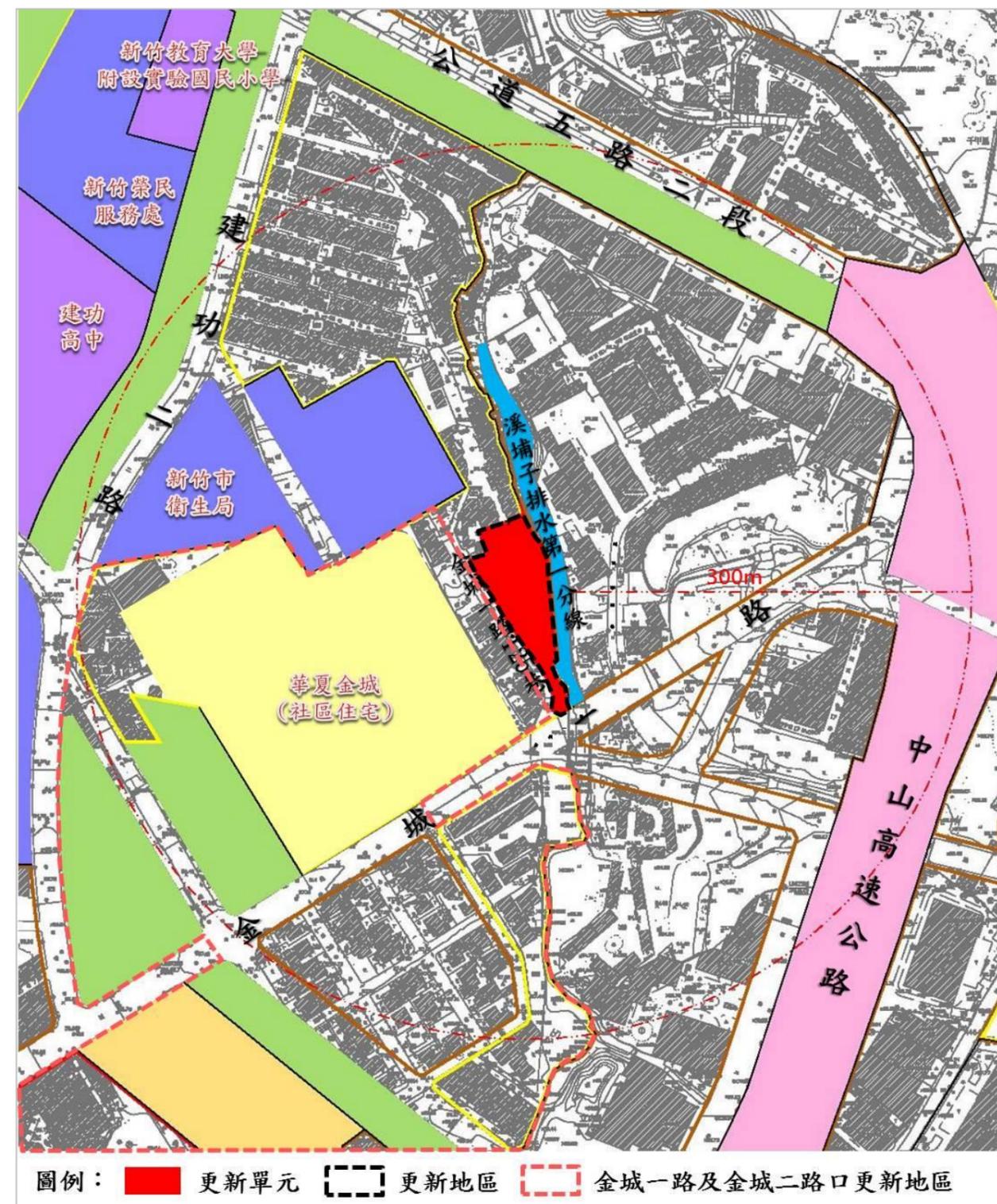


圖 2-1 更新單元位置示意圖





圖例:

- 更新單元
- 第一種住宅區
- 乙種工業區
- 機關用地

圖2-3 更新單元地籍套繪圖



Scale:1/500