

正本

檔 號：

保存年限：

新竹市政府 函

300
新竹市東大路2段331號

地址：30051新竹市中正路120號
承辦人：黃奇生
電話：03-5216121-495
傳真：03-5256120
電子信箱：02336@ems.hccg.gov.tw

受文者：立盛開發股份有限公司

發文日期：中華民國104年6月8日

發文字號：府都更字第1040088933號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：有關由 貴公司擔任實施者之「擬定新竹市東區介壽段110地號等20筆土地及東橋段1040地號等11筆土地開發辦理原則」，准予備查，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依第五屆第二次都市更新地區專案推動小組會議報告提案第二案決議6及 貴公司104年5月25日立(介)都更字第104050006號函辦理。
- 二、隨函檢還已用印之開發辦理原則5份，以供申辦水保、環評等作業參考。

正本：立盛開發股份有限公司

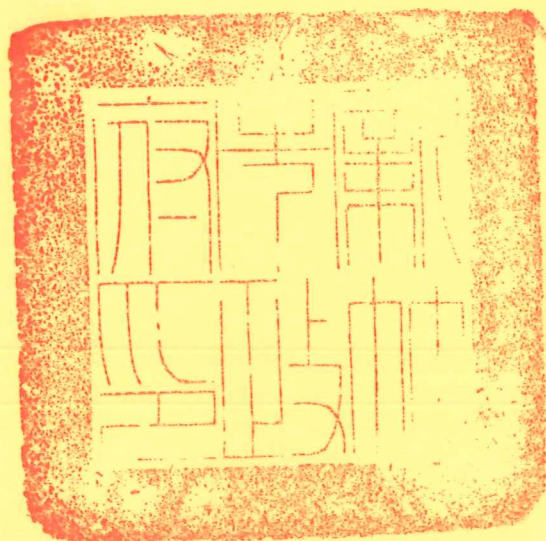
副本：本府都市發展處

市長林智堅

本案依分層負責規定授權主管處長決行

擬定新竹市東區介壽段 110 地號等 20 筆土地
及東橋段 1040 地號等 11 筆土地

開發辦理原則



中華民國 104 年 5 月

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、發展定位及整體發展構想	2
參、主管機關與實施者	4
肆、更新單元範圍與土地權屬	5
伍、更新地區	7
陸、土地開發方式	8
柒、土地開發強度與使用內容	11
捌、實施者應辦事項	13
玖、政府應辦事項	15
附件一、整體開發構想圖	18
附件二、更新地區範圍及更新單元範圍圖	19
附件三、更新單元地籍圖	20
附件四、土地權屬清冊	23
附件五、土地使用分區圖	32
表 1 更新單元土地權屬	5
表 2 更新單元土地開發強度	11
表 3 公共設施義務負擔事項項目及管理單位表	14

壹、計畫緣起

本基地係屬新竹市政府於中華民國 104 年 1 月 13 日府都計字第 1030225013 號函公告發布實施「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹市部分)(計劃圖重製檢討暨第三次通盤檢討)(第一階段)」保留案第 9 案，依主要計畫規定得依都市更新條例以都市更新方式辦理開發將工業區變更為住宅區；於內政部都市計畫委員會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。

新竹市政府為配合中央更新發展政策，期透過落實「加速推動都市更新方案」，以促進產業活絡、環境品質提昇及都市土地有效再生利用，達到都市永續發展目標；因此，在新竹市積極推動都市更新的情況下，本案擬依都市更新條例等相關規定辦理，期提高土地使用效益，並協助開闢公共設施增進公共利益，改善整體環境景觀衛生及生活品質。

本更新單元為「新竹市介壽段 110 地號等 20 筆土地及東橋段 1040 地號等 11 筆土地」，位於介壽路與世界高工交會處西北側，西側為新竹科學園區，周邊學區包含世界高工、竹科實中、科園小學、交通大學、清華大學等學校，鄰近光復路商圈、清大商圈、金山街商圈。北側為光埔重劃區及關長重劃區，雖位處於新竹市優質地段，但基地內現況為閒置荒廢的土地，有不肖業者偷在區內偷倒廢棄物且野狗成群，造成環境衛生髒亂、安全堪虞，使其成為都市中窳陋、低度利用區域。為提昇整體都市環境，促進土地有效利用，改善都市景觀，增進公共利益，並引導老舊空間之整體復甦，配合周邊區位優勢進行再開發，故透過都市更新的推動，使低度利用區域再發展，以期提高本地區及鄰近地區之生活環境品質，增進公共安全及公共福祉。

貳、發展定位及整體發展構想

一、發展定位

近年來，新竹市以「智慧，樂活」作為城市建設的願景目標，並於 2014 年獲選國際智慧城市論壇(ICF)全球頂尖七大智慧城市，致力將新竹市建設成為文化、科技、綠能、美麗的城市。並將節能減碳、都市治理、智慧生活科技與生態社區等主題加以結合，以改善環境品質，營造更高品質的居住空間。

本更新單元位於新竹市東區，為新竹市學術、科技、商業及居住之重要發展地區，依據上位計畫及相關計畫內容，此區以發展「新竹科學城」為主軸，為改善更新地區居住環境品質，未來本案更新事業內容應導入智慧建築、節能減碳之規劃設計，集中留設開放空間，並種植景觀植栽綠化環境，營造舒適的人行空間，以符合「智慧，樂活」之都市發展願景。在竹市正努力打造成安居樂業、健康樂活、幸福城市的願景下，本案基地願以「樂活科技城」作為未來都市更新發展方位。

二、整體發展構想

(一) 土地使用計畫

本計畫土地位屬「新竹科學園區特定區主要計畫」範圍內，本基地之土地使用分區原為工業區，於開發許可後將配合主要計畫由工業區變更為住宅區。該計畫住宅區法定建蔽率 60%，法定容積率 200%。為活絡周邊商業行為，於地面一層規劃為商業使用；其餘樓層做為住家使用。

(二) 開放空間計畫

本更新單元往西透過園區一路連接中山高速公路；往東北可通過關東路連接東西向快速道路，可通往、竹東地區、竹北地區及南寮。本基地為規劃

流暢人車動線，將沿街留設 6m 寬的開放空間讓行人有更舒適的行走空間，可使人車分離，不致互相干擾，汽機車共同出入口規劃，可避免人、車動線衝突，進而維護人行安全；並輔以綠化植栽等景觀設計，提供舒適人行環境。

(三) 公共設施改善計畫

本更新單元現況道路尚未開闢，影響地區發展；為促進新竹市都市更新及城市再發展，依都市計畫變更之義務負擔事項回饋公設用地並協助開闢道路及公共設施。

參、主管機關與實施者

一、主管機關

本案為新竹市政府於中華民國 104 年 1 月 13 日府都計字第 1030225013 號函公告發布實施「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹市部分)(計劃圖重製檢討暨第三次通盤檢討)(第一階段)」保留案第 9 案，依主要計畫規定得採都市更新方式辦理；主管機關為新竹市政府。

二、實施者

- (一) 實施者：立盛開發股份有限公司
- (二) 代表人：陳宏洲
- (三) 地址：新竹市高峰里高翠路 203 號 1 樓
- (四) 電話：03-5784836
- (五) 統一編號：54818373

肆、更新單元範圍與土地權屬

一、更新單元範圍

本更新單元位於介壽路與光復路一段 257 號(世界高工)交會處西北側，東南以介壽路為界，東北臨世界高工所圍部分街廓。包含新竹市東區介壽段 109、110、111、113、114、115、116、117、118、119、120、121、122、123、124、125、126、127、128、129 地號等 20 筆土地及東橋段 1001、1037、1038、1039、1040、1041、1042、1043、1044、1045、1046(部分)地號等 11 筆土地，總面積約 33,745.45 平方公尺（應以實際分割登記面積為準）。

二、土地權屬及土地使用分區

本計畫土地全區劃為同一更新單元，並劃分為五個重建區段，依都市更新條例相關規定由實施者申請實施都市更新事業，實際應以都市更新事業計畫劃定之更新單元範圍為主，更新單元座落位置與範圍請參見附件二。

本更新單元土地權屬包含國有土地及私有土地，國有土地管理機關為財政部國有財產署，面積合計為 862.90 m²，佔更新單元總面積 2.56%；私有土地佔更新單元總面積 97.44%，更新單元土地權屬如表 1，更新單元土地權屬清冊詳附件一。

表 1 更新單元土地權屬

土地權屬（管理機關）	土地面積（m ² ）	比例（%）	人數（人）	比例（%）
中華民國(財政部國有財產署)	862.90	2.56%	1	1.03%
私有土地	32,882.55	97.44%	96	98.97%
合計	33,745.45	100%	97	100%

註：應以實際分割登記面積為準。

本計畫土地位屬「新竹科學園區特定區主要計畫」範圍內，本基地之土地使用分區原為工業區，將配合主要計畫由工業區變更為住宅區。辦理開發許可時應配合完成都市計畫變更之義務負擔事項，回饋公共設施用地不得低於 37%。該計畫住宅區法定建蔽率 60%，法定容積率 200%。

伍、更新地區

新竹市政府 104 年 1 月 13 日府都計字第 10302250130 號公告發布實施「新竹科學工業園區特定區(新竹市部分(不含「高峰里保護區檢討變更保留案」範圍)細部計畫(含都市計畫圖重製檢討)(第一階段)書)」將本案基地劃定為「原中油錦青處理廠更新地區」。

更新地區劃定應考量原有社會、經濟關係及人文特色之維繫、整體再發展目標之促進、更新處理方式之一致性，公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。本基地因居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安，爰此，實施者陳情將本基地「新竹市東區介壽段 109、110、111、113、114、115、116、117、118、119、120、121、122、123、124、125、126、127、128、129 地號等 20 筆土地及東橋段 1001、1037、1038、1039、1040、1041、1042、1043、1044、1045、1046(部分)地號等 11 筆土地」(總面積約 33,745.45 平方公尺)依據都市更新條例第六條或第七條規定，優先或迅行劃定為都市更新地區，並依第八條程序提請「新竹市都市計畫委員會」審議。

陸、土地開發方式

實施者依本開發辦理原則申請實施都市更新事業，及依都市更新條例相關規定，採重建及權利變換方式辦理實施都市更新事業並分第一及第二階段實施，共計五個重建區段。

第一階段，依主要計畫及細部計畫擬定書圖，興闢本更新地區內及周邊計畫道路、廣場及綠地，採權利變換計畫計算興闢公共設施用地之負擔，同時依據工業區變更住宅區應回饋比例計算更新地區內所有權人應分得之權利價值，再將第一階段所有權人取得之權利價值整合並分配至各重建區段，參與第二階段權利變換選配新建集合住宅。

一、公有土地

本計畫更新單元範圍內有 4 筆公有土地，其權屬均為中華民國所有，管理機關均為財政部國有財產署，該 4 筆公有土地依都市更新條例第 27 條規定參與都市更新。

前述財政部國有財產署經管國有土地於第一階段分配至臨介壽路(路寬約 35.5~98M)且基地條件較佳的區段。第二階段應分配價值應依重建區段範圍內更新後土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按更新前權利價值比例計算可分配價值，其於實施權利變換後選擇領取權利金、或土地及建築物，由該署自行選擇。

二、私有土地取得

本案目前刻正辦理土地整合事宜，土地分配以原地原配為原則。惟部份較零散、產權分佈較廣之地主，集中分配至臨介壽路(路寬約 35.5~98M)且基地條件較佳的區段。再依各重建區段範圍內更新後土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按更新前權利價值比例計算可分配價值參與選配。

三、公共設施用地

依據「新竹市科學工業園區特定區主要計畫」本基地工業區變更為住宅區應完成都市計畫變更之義務負擔事項，開發許可規定載明：工業區變更為第二種住宅區部分，應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，不得低於 37%，更新完成第一階段(公設興闢)後，由實施者列冊函送主管機關新竹市政府辦理囑託登記於新竹市名下。第一階段應回饋之公共設施，由實施者負責籌措資金興建完成，其共同負擔經費由全部土地所有權人依其權利價值比例承擔，並依變更後土地折價抵付予實施者。

柒、土地開發強度與使用內容

一、土地開發強度

本基地位屬「新竹市科學工業園區特定區主要計畫」範圍內，本基地之土地使用分區原為工業區；依 103 年 10 月 28 日內政部都市計畫委員會第 838 次會議紀錄核定案件「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（新竹市部份）（計畫書重製檢討暨第三次通盤檢討）案」「計畫書變更內容明細表新編號變 9 案」本案採都市更新方式辦理，於開發許可後將配合主要計畫由工業區變更為住宅區，依該計畫土地使用分區管制要點規定，住宅區建蔽率為 60%，容積率為 200%。

本基地土地開發強度依「都市計畫法」、「都市計畫法臺灣省施行細則」及新竹市政府依法公告本基地所屬都市計畫主要計畫、細部計畫等相關規定辦理，並得依「都市更新條例」相關法令規定申請容積獎勵。

表 2 更新單元土地開發強度

使用分區	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	法定容積 (m ²)
第二種 住宅區	21,259.63	60%	12,755.78	200%	42,519.26
公共設施	12,485.82				
總計	33,745.45		12,755.78	200%	42,519.26

註：表中所列面積應以實際分割登記面積為準。

二、土地使用內容

為配合土地交換分合及公共設施開闢，本案將採取部分平面部分立體兩階段權利變換模式開發，第一階段(公設興闢)為平面土地交換分合權利變換作業，第二階段則為立體化權利變換計畫，以期達成全區更新單元土地交換分合及公共設施興闢完成。

捌、實施者應辦事項

一、辦理事項

- (一) 完成本案都市計畫審議、都市更新審議、都市設計審議、環境影響評估、水土保持計畫、交通影響評估等法定程序及其他必要之各項許可、登記、核准、執照。
- (二) 本基地位於自來水水質水量保護區，實施者應依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定實施環境影響評估。
- (三) 開發者須一併負擔周邊道路、廣 1-1 及綠 1-19 (面積約 0.5007 公頃)，其開發費用由開發者代為支付，並納入都市更新共同負擔內。
- (四) 本基地於水土保持計畫核定及主要計畫變 9 案發佈實施後，可依「開發辦理原則」同意函，申報水土保持計畫開工與施工、辦理公設興闢；並於公設興闢竣工後辦理捐贈驗收，及第一階段囑託登記。

二、負擔費用

除本開發辦理原則規定外，實施者應負責自行籌措依都市更新條例實施都市更新事業所需一切相關之費用；並依都市更新條例第 30 條，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

三、公共設施義務負擔事項

依據「新竹市科學工業園區特定區主要計畫」本基地工業區變更為住宅區應完成都市計畫變更之義務負擔事項，開發許可規定載明：工業區變更為第二種住宅區部分，應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工

業區土地總面積之比例，不得低於 37%。回饋之公共設施用地，未來由實施者協助興建完成。

表 3 公共設施義務負擔事項項目及管理單位表

基地面積	項目	面積	受贈單位	開發方式
33,745.45 m ²	公共設施用地	12,755.78 m ²	新竹市政府	實施者開闢

註：都市計畫變更之義務負擔事項開闢經費由實施者認列共同負擔，並不得依都市更新相關規定申請容積獎勵。

玖、政府應辦事項

一、主管機關：新竹市政府

- (一) 於本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定前，相關權責單位應審定實施者所提報之公共設施、水土保持計畫、山坡地審查及環境影響評估等相關預算書及設計圖。
- (二) 有關申報水土保持計畫開工所需之目的事業主管機關核准開發或利用之許可文件，應依本開發辦理原則同意函做為許可之依據。
- (三) 本基地於水土保持計畫核定及主要計畫變 9 案發佈實施前，相關景觀設計、公園設計、道路設計等，由目的事業主管機關辦理審查，並會辦各相關單位。

拾、本市都市更新地區專案推動小組審議及處理情形

一、本案依新竹市政府 103 年 5 月 12 日府都更字第 1040071778 號函所附 104

年 4 月 29 「第五屆都市更新地區專案推動小組」第二次會議決議如下：

- (一) 本案劃定都市更新地區，依都市更新條例第八條規定擬定都市更新計畫提請「新竹市都市更新及爭議處理審議會」審議。
- (二) 37%的回饋為都市計畫義務負擔，回饋完成後，在都市更新事業計畫是否指定為公益設施，或是要由實施者認養或是都更基金認養，請補充說明。
- (三) 土地分配原則在第一階段時，集中分配 D 段條件最佳，此種選配原則如何訂定的？請實施者補充說明。
- (四) 因為開發辦理原則並未表示出實際建築物的狀況，到底是要與重要建設配合還是建築物未符合都市應有之機能來劃定更新地區，需請實施者補充說明。
- (五) 本案因牽涉到開闢及後續維護管理等問題，於施工之前，請實施者向園區管理局說明。
- (六) 同意本案開發辦理原則修正後通過，後續請實施者檢具修正後之開發辦理原則，報新竹市政府備查。

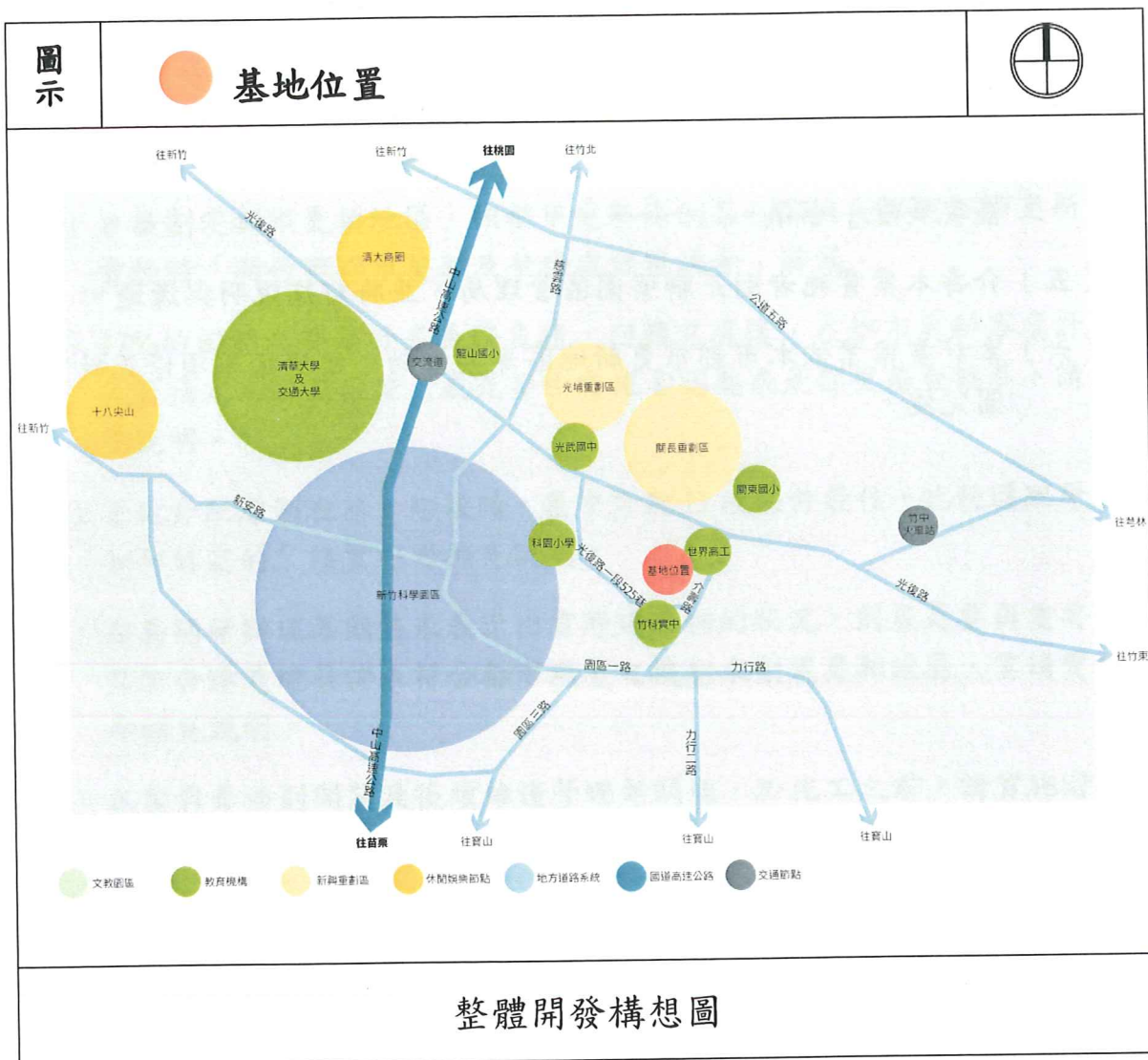
二、處理情形

- (一) 有關本案劃定都市更新地區乙案，業經 104 年 5 月 14 日新竹市第六屆都市更新及爭議處理審議會第三次會議紀錄決議：全案移請「新竹市都市計畫委員會」審議。
- (二) 本案為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（新竹市部分）（計畫圖重製檢討暨第三次通盤檢討）（第一階段）」案【原中油錦青處理廠工業區變更為住宅區(附 2)】，於主要計畫內載明：「本案工業區變更除應捐贈公共設施用地及可建築土地面積合計比例不得低於變更工業區土地總面積 37%」，捐贈之公共設施用地與闢竣工後辦理捐贈驗收及第一階段囑託登記，登記予新竹市政府。
- (三) 依都市更新權利變換實施辦法第 11 條，實施者可訂定分配方式。

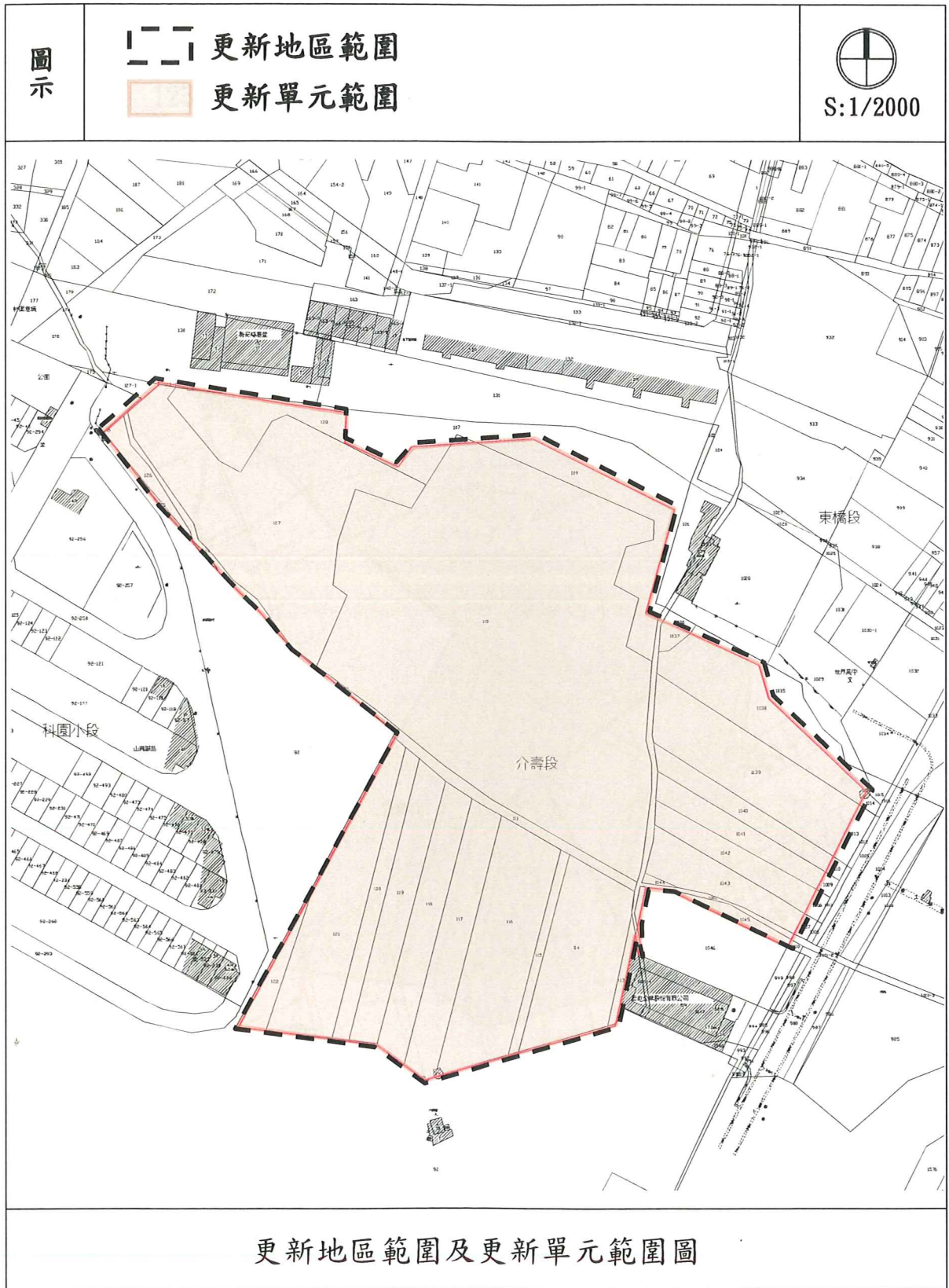
實施者為持公平原則，故第一階段以原地原配為原則，惟部份較零散、產權分佈較廣之地主，集中分配至臨介壽路(路寬約 35.5~98M)基地條件較佳的區段。

- (四) 有關劃定都市更新地區乙案，已依 104 年 5 月 14 日新竹市第六屆都市更新及爭議處理審議會第三次會議紀錄決議：移請「新竹市都市計畫委員會」審議。
- (五) 介壽本案實施者刻正聯繫園區管理局，並將前往說明與溝通。
- (六) 本計畫案業依本市都市更新地區專案推動小組決議事項修正計畫書、圖完竣。

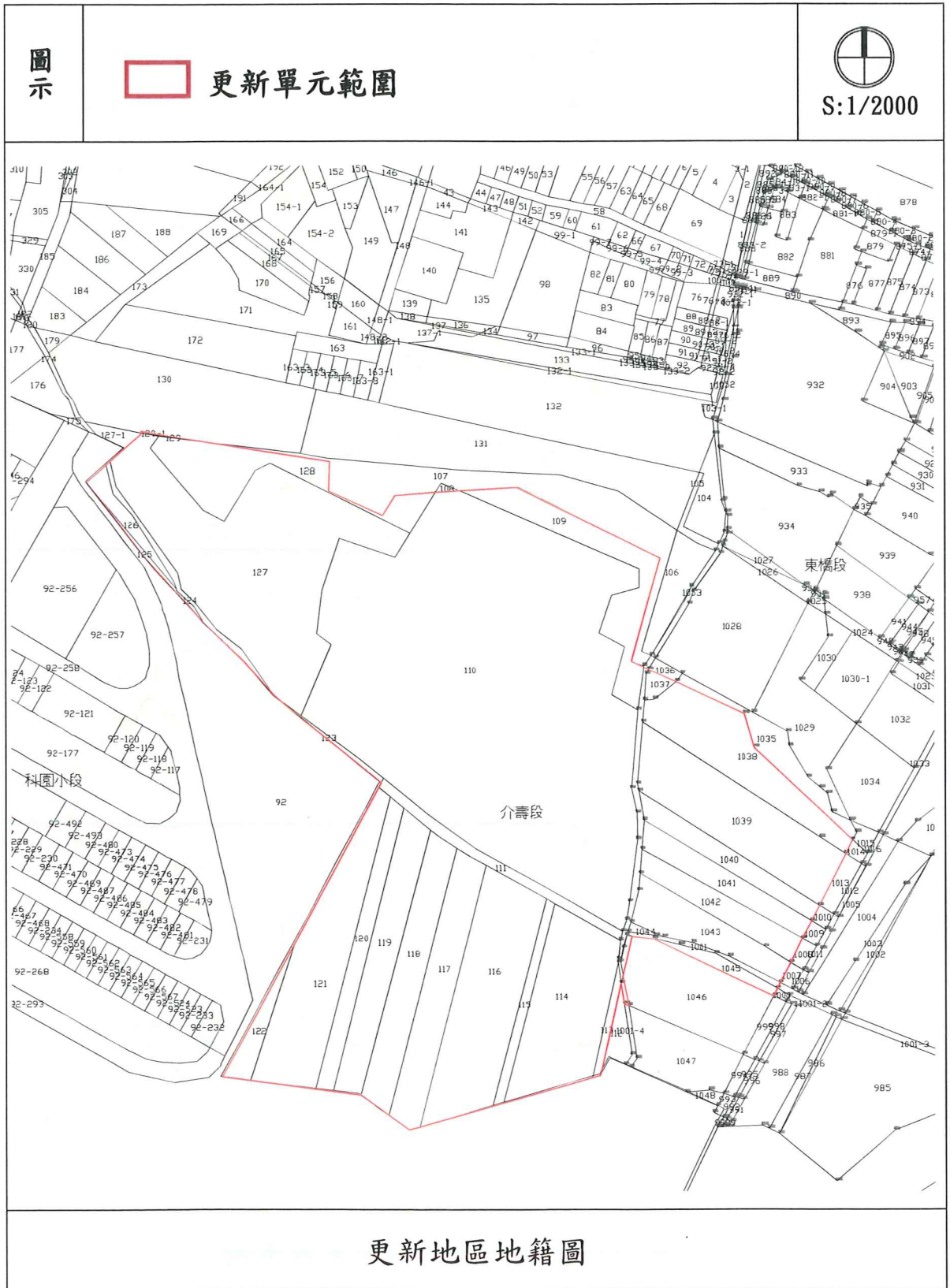
附件一、整體開發構想圖



附件二、更新地區範圍及更新單元範圍圖



附件三、更新單元地籍圖



土地座落：新竹市東區介壽段 109、110、111、113、114、115、
116、117、118、119、120、121、122、123、124、
125、126、127、128、129 地號等 20 筆土地



S:1/2000



更新地區地籍圖（介壽段）

土地座落：東橋段 1001、1037、1038、1039、1040、1041、1042、
1043、1044、1045、1046(部分)地號等 11 筆土地



S:1/2000



更新地區地籍圖（東橋段）