

擬定新竹市東區復中段 627 地號等
18 筆土地(第十村)都市更新單元
都市更新計畫書

新竹市政府

中華民國 102 年 6 月

案名：擬定新竹市東區復中段 627 地號等 18 筆土地(第十村)
都市更新單元都市更新計畫書

申請機關：國防部政治作戰局

辦理單位：新竹市政府

計畫範圍：包含新竹市復中段 627、628、628-1、628-2、629、
638、639、640、644、645、645-2、797、797-1、
797-2、801、801-1、801-2 及 802 地號等 18 筆
土地，為西側緊鄰東大路園道，北側為世界街、
南側為中央路所包圍之第十村範圍。

計畫面積：更新地區為新竹市東區復中段 627 地號等 18 筆
地號，面積共 13,900 平方公尺。

法令依據：本都市更新計畫之訂定，依都市更新條例第 5 條、
第 6 條、第 7 條第 1 項第 3 款、第 8 條規定擬定
之。

目 錄

壹、計畫緣起及目的.....	1
一、辦理緣起.....	1
二、辦理目的.....	2
貳、更新地區計畫範圍.....	3
參、發展現況.....	5
一、都市計畫情形.....	5
二、土地及建築物現況使用現況.....	5
三、公共設施.....	6
四、交通系統.....	13
五、土地權屬概況及建築物權屬.....	16
六、居民意願.....	17
七、都市發展課題.....	18
肆、計畫基本目標與策略.....	19
一、發展潛力.....	19
二、基本目標及策略.....	19
三、發展定位.....	20
伍、實質再發展.....	22
一、整體再發展構想.....	22
二、都市防災計畫.....	24
三、都市設計準則.....	24
陸、劃定之更新單元或其劃定基準.....	26
一、劃定之更新單元.....	26
二、更新單元劃定基準.....	27
三、更新單元實施方式.....	28
柒、其他.....	30

表 目 錄

表1 擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫都市更新範圍(文化中心南側及東光新村周圍更新地區)說明表.....	3
表2 基地範圍內重要道路幾何特性統整表.....	15
表3 本基地土地清冊	16
表4 本基地範圍內土地及合法建物所有權人同意比例表.....	17
表5 都市防災空間系統表.....	24
表6 劃定更新單元表	26

圖 目 錄

圖1 擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫都市更新範圍(文化中心南側及東光新村周圍更新地區)圖	4
圖2 基地地籍套繪都市計畫圖.....	7
圖3 基地地形套繪都市計畫圖.....	8
圖4 基地周邊公共設施分布圖.....	9
圖5 土地使用現況圖	10
圖6 建物樓層分布圖	11
圖7 建物結構分布圖	12
圖8 基地週邊500公尺範圍內道路圖.....	15
圖9 都市空間結構示意圖.....	19
圖10 再發展構想示意圖	22
圖11 更新單元模擬建築計畫及3D示意圖.....	23
圖12 都市防災構想示意圖.....	25
圖13 劃定都市更新單元圖.....	29

壹、辦理緣起與目的

一、辦理緣起

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改建進度，以利挹注眷改基金，擬以都市更新方式，辦理本基地之都市更新開發計畫，透過都市更新以提高土地使用經濟效益，協助地方政府取得公共設施，並且改善都市環境及景觀。

本更新計畫基地為「第十村」眷村基地（下稱「本基地」），位於新竹市綠園道東大路二段東側，四知四村北側，配合國防部眷村改建計畫，基地內原眷戶將遷移至貿二貿八眷村改建基地(華廈金城)，為配合市中心地區及都市環境之發展需求，研擬眷村地區土地開發再利用計畫，復甦都市機能，期能成為眷村地區土地活化再生之成功範例。

因此，在國防部政治作戰局積極推動下，擬依都市更新條例等相關規定，研擬都市更新計畫、公告都市更新單元及推動辦理後續招商事宜，希經由公開委託實施者程序，引入民間資金及專業能力，達到多贏局面並建立成功案例，以助於都市更新事業之全面性推動。有關本基地辦理推動都市更新之相關依據如下：

(一)本基地依民國 101 年 4 月 9 日行政院都市更新推動小組 101 年第 1 次會議決議，「國防部總政治作戰局委託內政部營建署城鄉發展分署代辦列管眷地實施都市更新案」，為活化國有資產，改善都市機能，同意納入都市更新示範計畫。

(二)本基地依 101 年 4 月 16 日行政院國有土地清理活化督導小組第 11 次會議決議，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。

(三)本基地依國防部總政治作戰局 100 年 10 月 13 日國政眷服字第 1000014845 號函委託內政部營建署城鄉發展分署代辦公辦都市更

新。

- (四)新竹市政府 101 年 11 月 19 日府都更字第 1010134871 號函說明二：「旨揭都市更新案，本府原則同意依都市更新條例第 9 條暨都市更新條例施行細則第 5 條之 1 規定，委託貴局辦理經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，相關作業請依都市更新條例相關規定辦理。」

二、辦理目的

本計畫希冀達成之目的為：

- (一)透過都市更新之推動，將原低度利用之土地，重新開發，賦予新的生命與活力，增進眷村地區土地整體再利用、改善市容觀瞻並健全都市發展。
- (二)以整體開發配合更新獎勵，以集中留設街廓內必要的公共設施與開放空間，建立符合現代機能之空間架構，並提供綠化開放空間，改善公共空間環境並提供安全舒適人行步道系統。
- (三)以更新的方式來促進老舊眷村土地之活化，進而提升基地週邊整體環境品質。

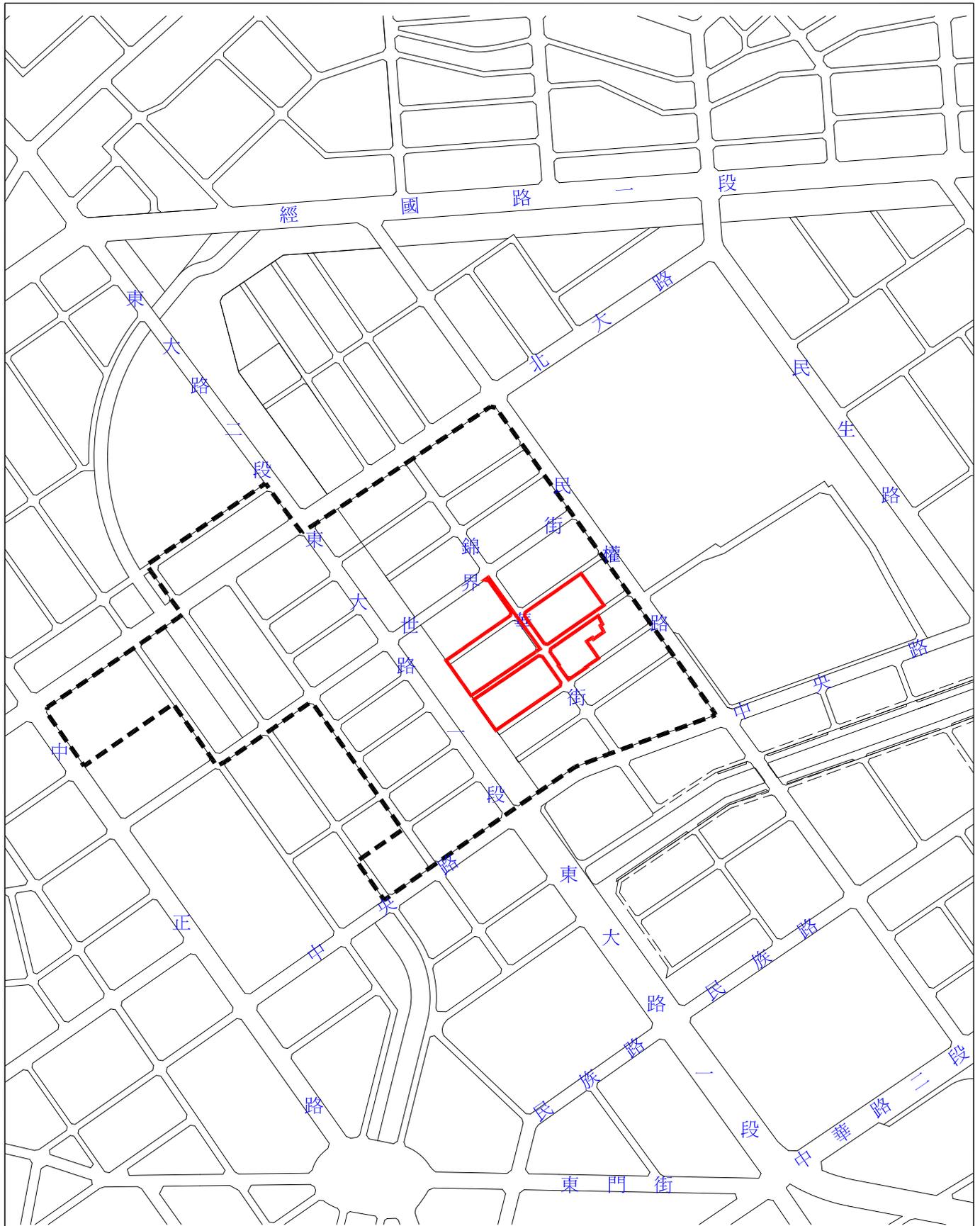
貳、更新地區計畫範圍

本基地範圍已位於「擬定新竹（含香山）都市計畫（市中心地區）細部計畫」（依新竹市政府 98.11.11 府都規字第 09801189623 號函公告發布實施）劃定之「文化中心南側及東光新村周圍更新地區」都市更新地區範圍內，其更新地區範圍面積為 19.38 公頃，土地使用分區包含住宅區、商業區和機關用地。為避免更新地區之重覆劃定，本基地範圍不再另行劃定都市更新地區。

表 1 擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫都市更新範圍(文化中心南側及東光新村周圍更新地區)說明表

地區位置名稱	面積(公頃)	土地使用分區	基地現況	劃定原則	涵蓋範圍
文化中心南側及東光新村周圍更新地區	19.38	住宅區、商業區、機關用地	多為 1-2 層樓磚造老舊住宅及鐵皮屋，為眷村住宅使用。	都市更新條例第 6 條第 1、3、6 款 新竹都市更新地區及更新單元劃定準則第 2 條第 7、8 款	北至文化中心，南至中央路，東至東大路，西至仁愛街，包含空軍八、九村、勞山新村、大道新村及周圍地區

資料來源：新竹市政府 98.11.11 府都規字第 09801189623 號函公告發布實施「擬定新竹（含香山）都市計畫（市中心地區）細部計畫書」，第 4-17 頁，表 4-6-1；本計畫整理。



圖例：

 更新地區範圍線
 更新單元範圍線

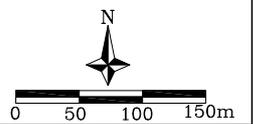


圖1 擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫都市更新範圍(文化中心南側及東光新村周圍)圖

參、發展現況

一、都市計畫情形

本基地位屬「擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫」範圍內，該細部計畫業依新竹市政府 98.11.11 府都規字第 09801189623 號函發布實施在案，本基地範圍內包含第 2 種住宅區及道路用地。

依該細部計畫土地使用分區管制要點規定，第 2 種住宅區建蔽率為 60%、容積率為 240%，另本基地非位於該細部計畫指定之都市設計管制範圍內。

二、土地及建築物現況使用現況

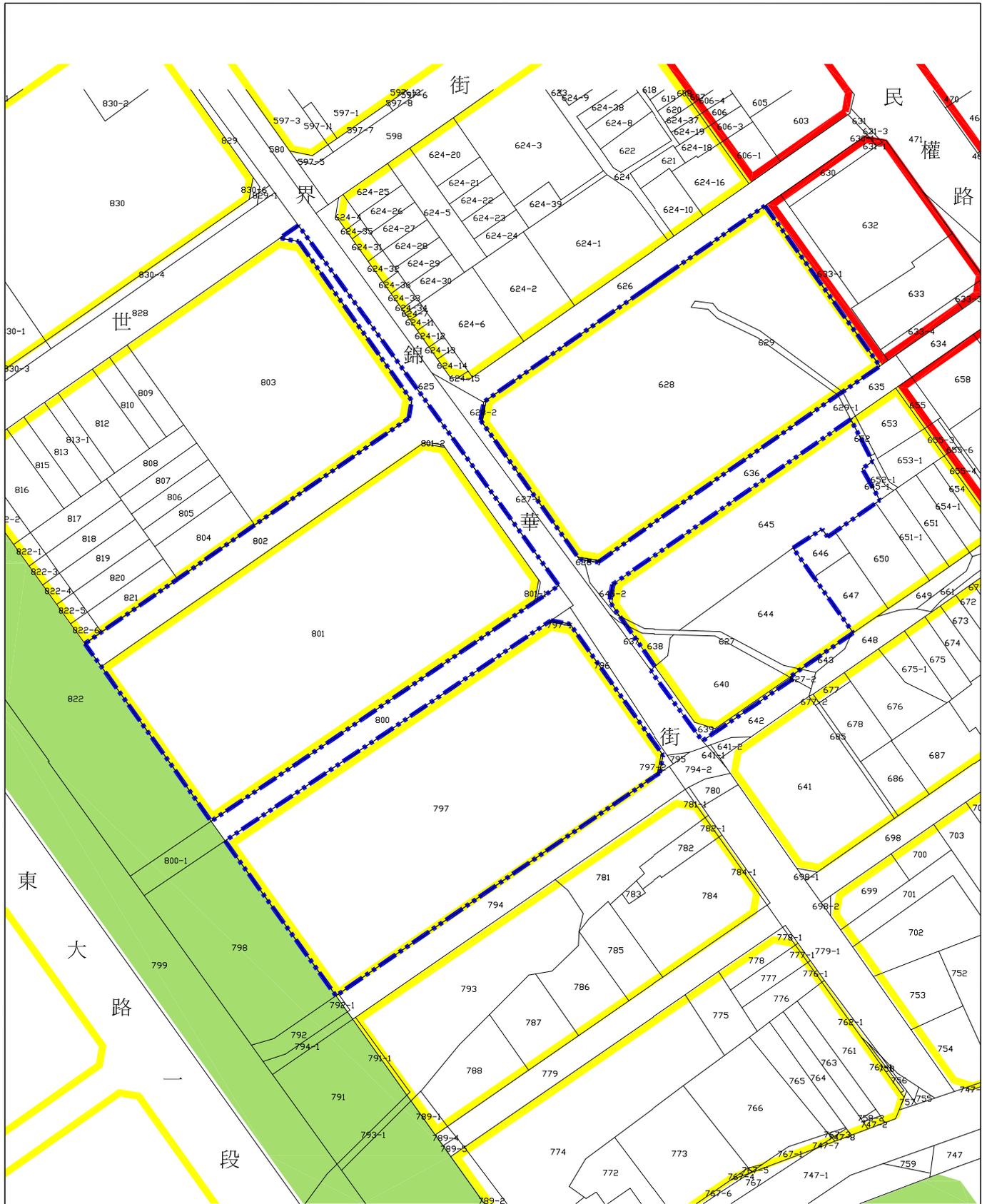
本基地橫跨四個街廓，基地北側範圍細長之道路用地為北側福爾摩沙大樓之沿街面，現況為路肩，基地範圍西南側計畫道路尚未開闢，現況為臨時建物、水溝及空地；範圍東側則以眷村建物、現有空地為界，其餘多維持原眷村住宅使用型態。

基地保留傳統眷村風貌，建物密集，居民彼此聯繫熱絡，基地所夾之錦華街尚有零星之早市攤商，惟多在午前即結束離開；東大路一段側面對東大陸橋，沿街仍有部分商業餐飲使用。公共設施方面，基地周圍具鄰近市中心之完善綠帶和藍帶系統，西側為園道 1 使用，而園道 1 內雙側亦各有留設約 6 米寬之車道，園道兩側端點可銜接中央公園(公七)及三民公園(公三)，目前皆已開闢完竣，可提供完善之生活居住品質，公 32 及停 13 鄰近巨城商圈，其配合巨城商圈帶給周遭居民良好開放空間其停車空間。

本基地內建物少部分有頂樓增建及一樓鐵皮搭建之情形，基地多為老舊建物，多為 1~2 樓之磚造或 RC 建物，均非合法產權登記之建物，目前仍主要為住宅使用，且多有人居住，共有 163 戶原眷戶；臨東大路側及錦華街上有少部分店面經營零售業。

三、公共設施

公共設施方面，基地周圍具鄰近市中心之完善綠帶和藍帶系統，西側為園道 1 使用，而園道 1 內雙側亦各有留設約 6 米寬之車道，園道兩側端點可銜接中央公園（公七）及三民公園（公三），目前皆已開闢完竣，可提供完善之生活居住品質，公 32 及停 13 鄰近巨城商圈，其配合巨城商圈帶給周遭居民良好開放空間及停車空間。（詳圖 4）



圖例：

- 基地範圍
- 第二種住宅區
- 第二種商業區

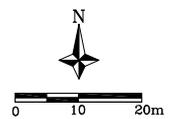
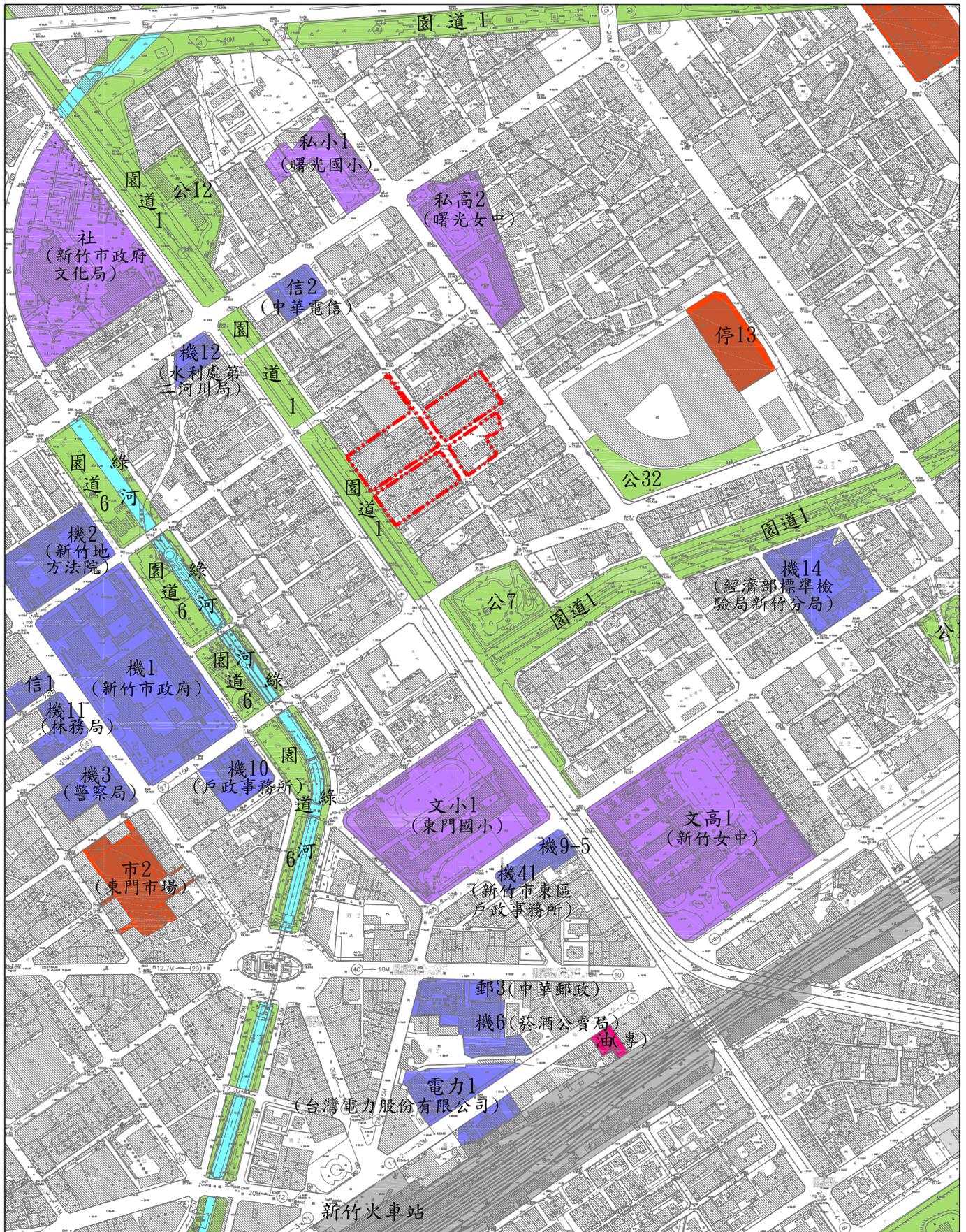


圖2 基地地籍套繪都市計畫圖



圖例:

 基地範圍

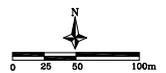


圖4 基地周邊公共設施分布圖



圖例：

- 基地範圍
- 住宅使用
- 學校用地
- 停車使用
- 空地使用
- 商業使用
- 機關用地

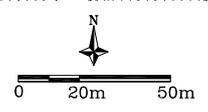
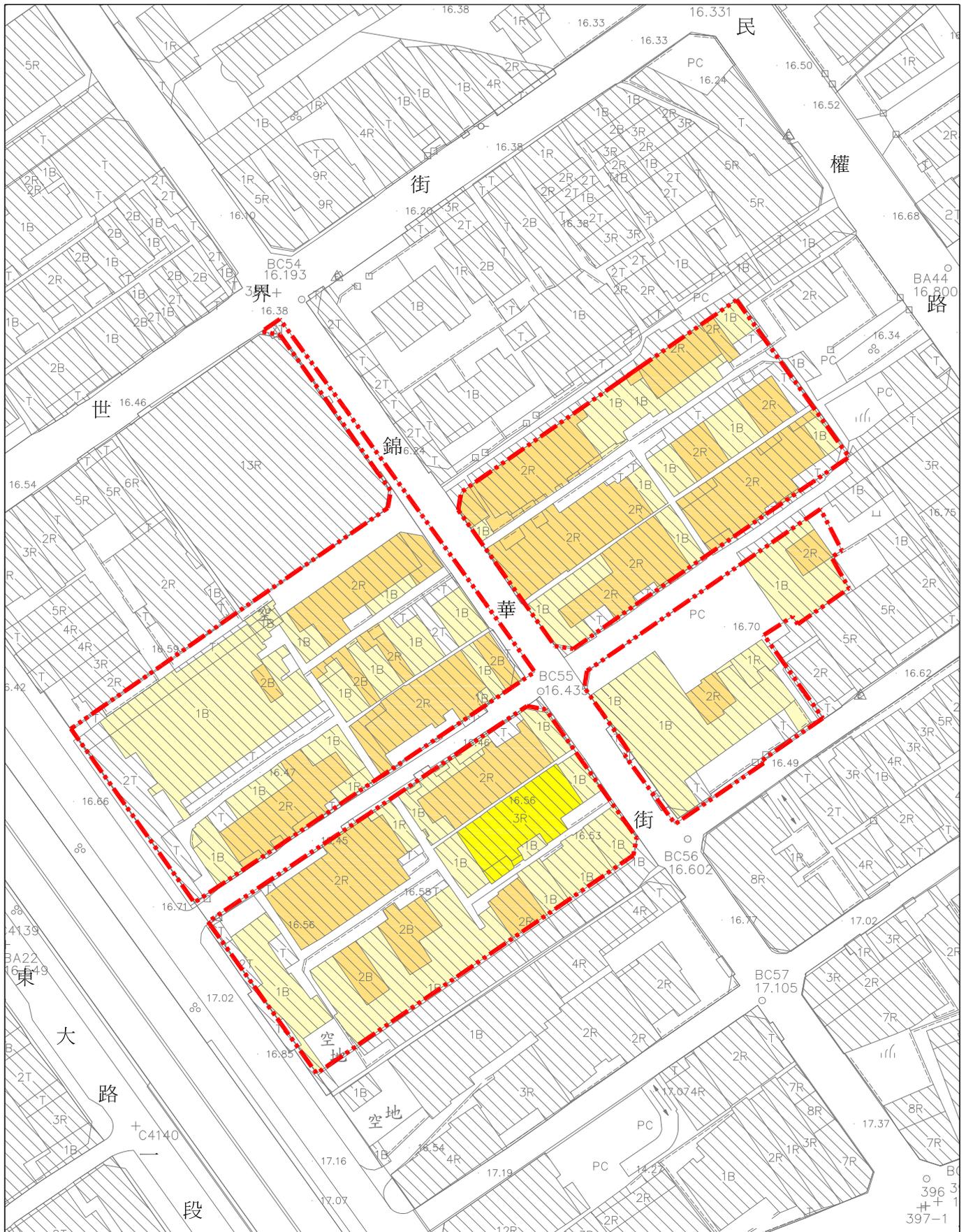


圖5 土地使用現況圖



圖例：

- 基地範圍
- 1層
- 2層
- 3層

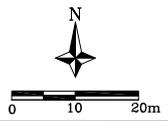


圖6 建物樓層分布圖



圖例：

- 基地範圍
- B 磚造
- R 鋼筋混凝土
- T T棚、鐵皮

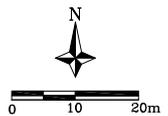


圖7 建物結構分布圖

四、交通系統

本基地位處新竹市中心，周邊聯外道路為經國路(台 1 線)，往東可銜接至「東西向快速公路南寮竹東線(68 快速公路)」，往南則可至新竹市香山區；東大路(縣 122)，縣 122 由西北—東南貫穿新竹市，西北可至新竹機場，東南可銜接至國道一號，且新竹火車站位於基地西南側約 800 公尺處，因此基地位於交通便捷且區位良好之市中心地區，基地周邊道路則以錦華街、東大路、中央路為主。

(一) 園道用地

基地周邊園道用地為園道 1 和園道 6，其面積分別為 8.26 公頃和 2.72 公頃，園道 1 位於東大路及三民路側，為新竹市三個園道系統中規模最大，本基地北側之三民路屬於園道 1 範圍；園道 6 則以基地西側之東門圓環為中心，往南北兩側發展，兩個園道系統相距約 100 公尺，為新竹市綠覆最多的區域之一。

(二) 周邊道路條件

基地周邊 500 公尺範圍內道路，包括經國路、東大路、三民路、民權路、北大路、中央路、民生路及錦華街等道路。

1. 中華路

中華路由東大路～民生路路段寬約 24 公尺，中央為 2 公尺實體分隔型態，雙向各設置 2 線混和車道，道路兩側均提供汽車停車格位。路段雙向佈設有 1.5 公尺寬之人行道供行人通行。

2. 東大路

東大路由中華路～北大路路寬約 43 公尺，道路中央為東大路高架段，車道配置為雙向各設置 2 線快車道(高架段)，平面段則設置

雙向一混和車道；部分路段兩側劃設有汽車停車格提供停車。在人行道設施方面，路段兩側佈設有 3 公尺寬之人行道供行人通行。

3. 三民路

三民路由東大路～民生路路段寬約 50 公尺，道路中央為渠道分隔東西向車流，雙向各設置 1 線混和車道，道路兩側設有汽車停車格位供停放。

4. 民權路

民權路由中華路～北大路路段寬約 12 公尺，採標線分隔型態，雙向各設置 1 線混和車道，路側設有汽車停車格位供停放。

5. 北大路

北大路由民生路～東大路路寬約 20 公尺，採標線分隔型態，雙向各設置 2 線混和車道，道路兩側無禁止停車。

6. 中央路

中央路由民生路～東大路路寬約 15 公尺，採標線分隔型態，雙向各設置 1 線混和車道，道路兩側設置有汽車停車格位可供停放。

7. 民生路

民生路由北大路～中華路路段寬約 15 公尺，採標線分隔型態，雙向各設置 2 線混和車道，部分路段設置有機車停車格可供停放，道路並無禁止停車。

8. 錦華街

錦華街由北大路～三民路路段寬約 8 公尺，採標線分隔型態，雙向各設置 1 線混和車道，道路兩側無管制停車。

表 2 基地範圍內重要道路幾何特性統整表

道路名稱	路寬 (m)	分隔設施	車道數 (雙向)	停車管制
中華路	24	實體分隔	2	道路兩側劃設停車格位
東大路	43	實體分隔	3	道路兩側劃設停車格位
三民路	50	實體分隔	1	道路兩側劃設停車格位
民權路	12	標線分隔	1	道路兩側劃設停車格位
北大路	20	標線分隔	2	兩側部分路段劃設停車格位
中央路	15	標線分隔	1	兩側部分路段劃設停車格位
民生路	15	標線分隔	2	無停車管制
錦華街	8	標線分隔	1	無停車管制

資料來源：本計畫整理。

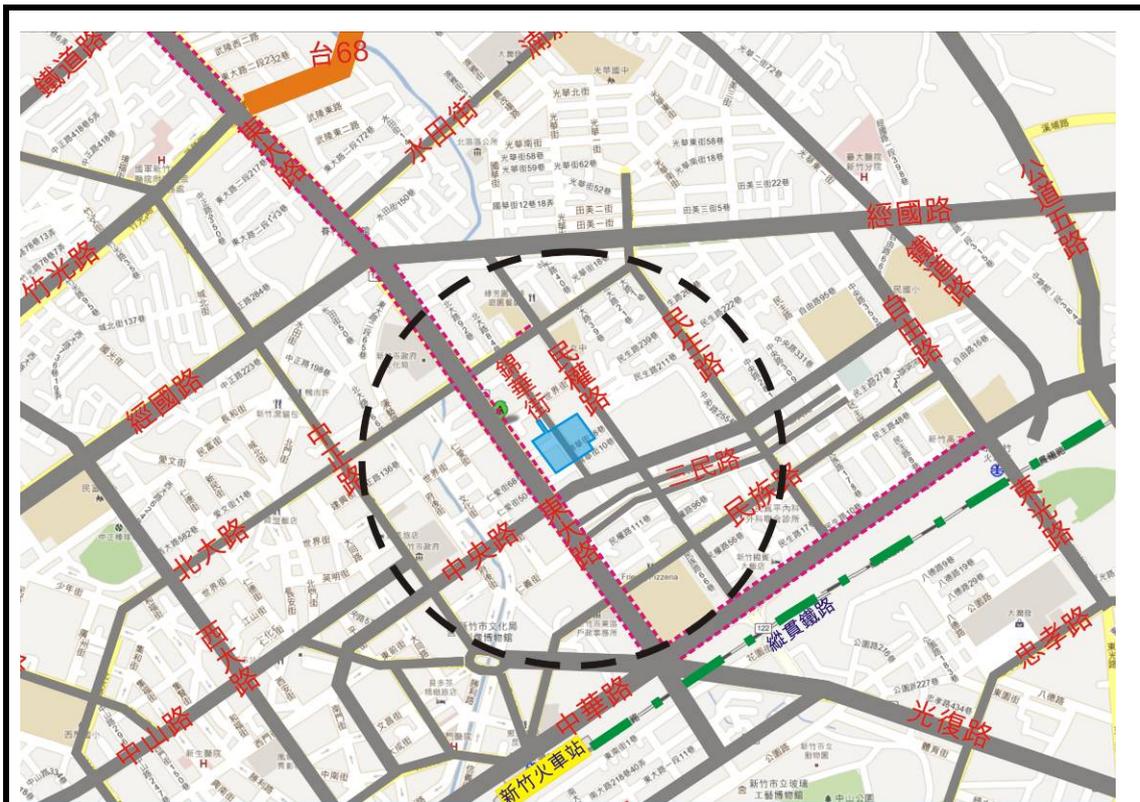


圖 8 基地週邊 500 公尺範圍內道路圖

五、土地權屬概況及建築物權屬

本基地座落於新竹市復中段 627、628、628-1、628-2、629、638、639、640、644、645、645-2、797、797-1、797-2、801、801-1、801-2 及 802 地號等 18 筆土地，土地面積合計為 13,900 平方公尺（更新單元實際面積以經地籍測量分割成果為準），基地西側緊鄰東大路園道，北側為世界街、南側為中央路，18 筆地號土地權屬均為中華民國，管理單位均為國防部政治作戰局，公有土地占 100.00%，基地內並無合法登記之建物。

表 3 本基地土地清冊

編號	段	地號	面積 (m ²)	權利 範圍	土地權屬	管理機關	使用分區
1	復中	627	55	全部	中華民國	國防部政治作戰局	第二種住宅區
2	復中	628	3,395	全部	中華民國	國防部政治作戰局	第二種住宅區
3	復中	628-1	2	全部	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地
4	復中	628-2	2	全部	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地
5	復中	629	60	全部	中華民國	國防部政治作戰局	第二種住宅區
6	復中	638	42	全部	中華民國	國防部政治作戰局	第二種住宅區
7	復中	639	45	全部	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地
8	復中	640	356	全部	中華民國	國防部政治作戰局	第二種住宅區
9	復中	644	491	全部	中華民國	國防部政治作戰局	第二種住宅區
10	復中	645	976	全部	中華民國	國防部政治作戰局	第二種住宅區
11	復中	645-2	2	全部	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地
12	復中	797	3,766	全部	中華民國	國防部政治作戰局	第二種住宅區
13	復中	797-1	2	全部	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地
14	復中	797-2	2	全部	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地
15	復中	801	3,853	全部	中華民國	國防部政治作戰局	第二種住宅區
16	復中	801-1	2	全部	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地
17	復中	801-2	2	全部	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地
18	復中	802	847	全部	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地
合計			13,900				

資料來源：本計畫整理。

六、居民意願

本基地範圍為新竹市東區復中段 627 地號等 18 筆土地，土地權屬均為中華民國，管理單位均為國防部政治作戰局，基地內並無合法登記之建物，現有地上物之居民為第十村之原眷戶，即將遷移至貿二貿八眷村改建基地(華廈金城)。本案由國防部政治作戰局推動辦理都市更新事業，並依都市更新條例規定研擬及申請本都市更新計畫，故其土地及合法建物所有權人同意辦理都市更新意願為 100%，如表 4。

表 4 本基地範圍內土地及合法建物所有權人同意比例表

同意數及比例	所有權人數(人)		面積(平方公尺)	
	土地	建物	土地	建物
全區總和(A)	1	0	13,900	0
目前同意數(B)	1	0	13,900	0
目前同意比率(B/A)	100%	100%	100%	100%

資料來源：本計畫整理。

七、都市發展課題

課題 1

說明：基地南側尚有都市計畫道路未完全開闢，車行動線無法直接銜接至東大路，影響本基地之進出動線。

對策：本案後續招商後可由實施者於申請都市更新事業計畫前與主管機關新竹市政府、國防部政治作戰局協商有關辦理用地取得及開闢之事宜，並納入都市更新事業計畫內容予以載明，以銜接東大路，使基地內出入動線更為完善。

課題 2

說明：基地所鄰接之錦華街，目前仍有部分零星之攤販於一早設攤，故本案更新將改變其現況之早市使用情形。

對策：因該攤販現況多佔用錦華街路邊，非新竹市合法管理之市場及攤販集中地點，且多為臨時性使用，故本案更新後可重新規劃沿街商業空間，配合人行空間留設，以提升及重塑地區之商業機能。

課題 3

說明：基地周邊地區人行動線及綠廊無法串連，影響人行安全及品質。

對策：本案基地內可退縮作為大尺度之人行步道空間，並種植大型喬木及加強植栽綠化，可有效改善周邊地區人行動線，及延續都市綠帶空間，改善現況街廓內及鄰近地區幾乎無專有人行步道之情形，創造出不間斷的徒步環境。

都市更新發展定位，並導入生態社區（ECO Community）的發展理念做為健康、宜居性的優質生活空間。

本基地位屬新竹市中心商業區東側及鐵路北側地區，鄰近地區原都市空間結構主要以一般住商混合使用為主，今年度巨城購物中心從新開幕後，間接帶動附近商業活動發展，而本基地在都市機能再發展的定位上，應達成友善行人之設計、開放空間之設置、地方知覺空間、以及環境生態保存，解決舊市區不友善的空間使用、閒置空間荒廢等問題，並藉由徒步空間的創造，可以造成人潮的在此停留的機會，活絡地方特色，創造環境的永續性，作為新竹市區的綠色示範社區。

三、發展定位

依據新竹市整體願景與未來地區發展潛力，本基地在發展定位上主要為：

（一）新竹市綠色園道串連

結合新竹市現有園道系統，與東大路園道互為串連，成為都市綠軸之幅湊節點及延伸。

（二）公共空間創造再生

基地原為低矮窳陋之眷村老舊建築，透過都市更新之實施，將退縮留設人行步道空間，並以都市設計、公共空間及植栽綠化手段打造綠色廊道，賦予人們舒適愉悅之步行環境，導引都市空間之再生，並利用基地四個街廓之交會節點，規劃塑造口袋型廣場，成為一般市民可親近使用之開放空間。

（三）傳統商業機能轉變再造

基地分別位於錦華街兩側，為早期市區零售及市場消費之所在，惟多占用錦華街之路面，易造成商業空間之狹窄不便與零亂，本案擬藉由基地沿街商街之規劃留設，配合人行步道之大幅退縮及美化，將原有之商業活動保留及延續，提昇商業消費機

能，塑造為具特色之高品質商街。

(四) 健康智慧綠建築之規劃

基地更新事業內容應利用基地大面積之特性，加強綠化保水等綠建築設計，塑造為優質之綠色生態社區，並導入智慧建築之規劃設計，以符合新竹市健康、智慧、綠能之都市發展。

(五) 公益設施規劃及提供

配合東大路周邊文化中心附近之空間軸線發展，應引入公益設施空間及活動，如規劃提供圖書館設施回饋提供新竹市使用。(實際提供之公益設施項目及使用內容，未來仍應依主管機關新竹市政府意見辦理，並納入都市更新事業計畫內容予以載明。)

伍、實質再發展

一、整體再發展構想

本基地之發展定位應以「優質住宅」、「特色商街」、及「人行綠廊」之結合為主。並以原有眷村文化、商業集居、生活型態為基礎，透過更新形塑新的優質示範性社區，尊重既有紋理與活動，保留及延續原有商街機能及市場消費行為，並進而沿伸新竹市之綠色軸線為社區內之人行綠廊，以完整人行動線為主，避免快速的穿越性車行，再適當以廣場概念為結點串連人行空間、綠化環境、及人文記憶，成為眷村地區改建之新風貌。

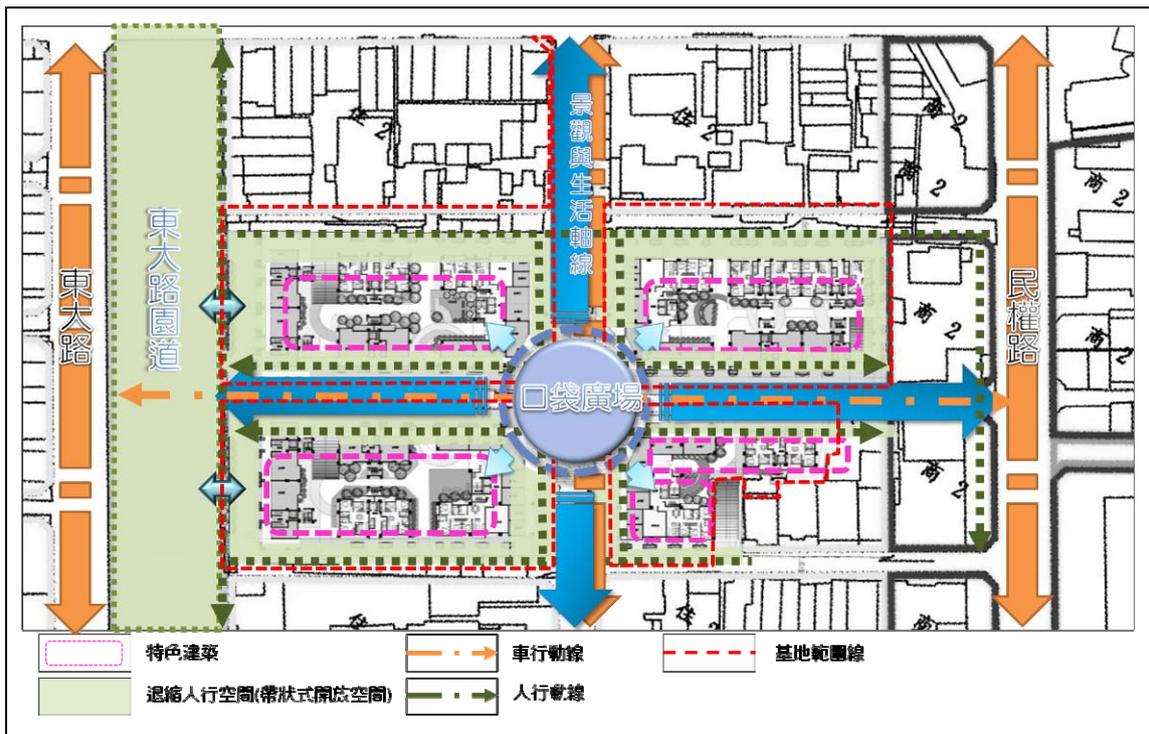


圖 10 再發展構想示意圖



圖 11 更新單元模擬建築計畫及 3D 示意圖

二、都市防災計畫

本計畫鄰近之防災空間系統包括救災設施與避難場所(救災指揮中心、救災醫護中心、臨時避難場所、中長期收容場所、火災延燒防止地帶)、避難及救災動線(避難逃生動線及救災援送動線)兩部份，建構出周邊地區應具備之防救災據點空間系統架構。

表 5 都市防災空間系統表

空間系統	層級	項目	對應至全區空間之構想
救災設施與避難場所	救災指揮中心	警察局	東門派出所
	救災醫護中心	全市型公園	中山公園
		體育場所	新竹市立體育場
	臨時避難場所	鄰里公園	園道 1、公 7、公 15、公 32
		廣場	基地內廣場、停 13
		建築物退縮	基地內之建築物退縮
	中長期收容場所	學校	新竹女中、東門國小、曙光女中、曙光國小
		車站	新竹火車站、北新竹火車站
火災延燒防止地帶	-	市區交通系統、水圳及建築物之退縮距離	
避難及救災動線	救災援送動線	20 米以上計畫道路	東大路、三民路、中華路、北大路
	避難逃生動線	15 米以上計畫道路	中央路、民生路

資料來源：本計畫整理。

三、都市設計準則

本基地都市設計依「擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫」書內容附件三都市設計準則規定辦理。

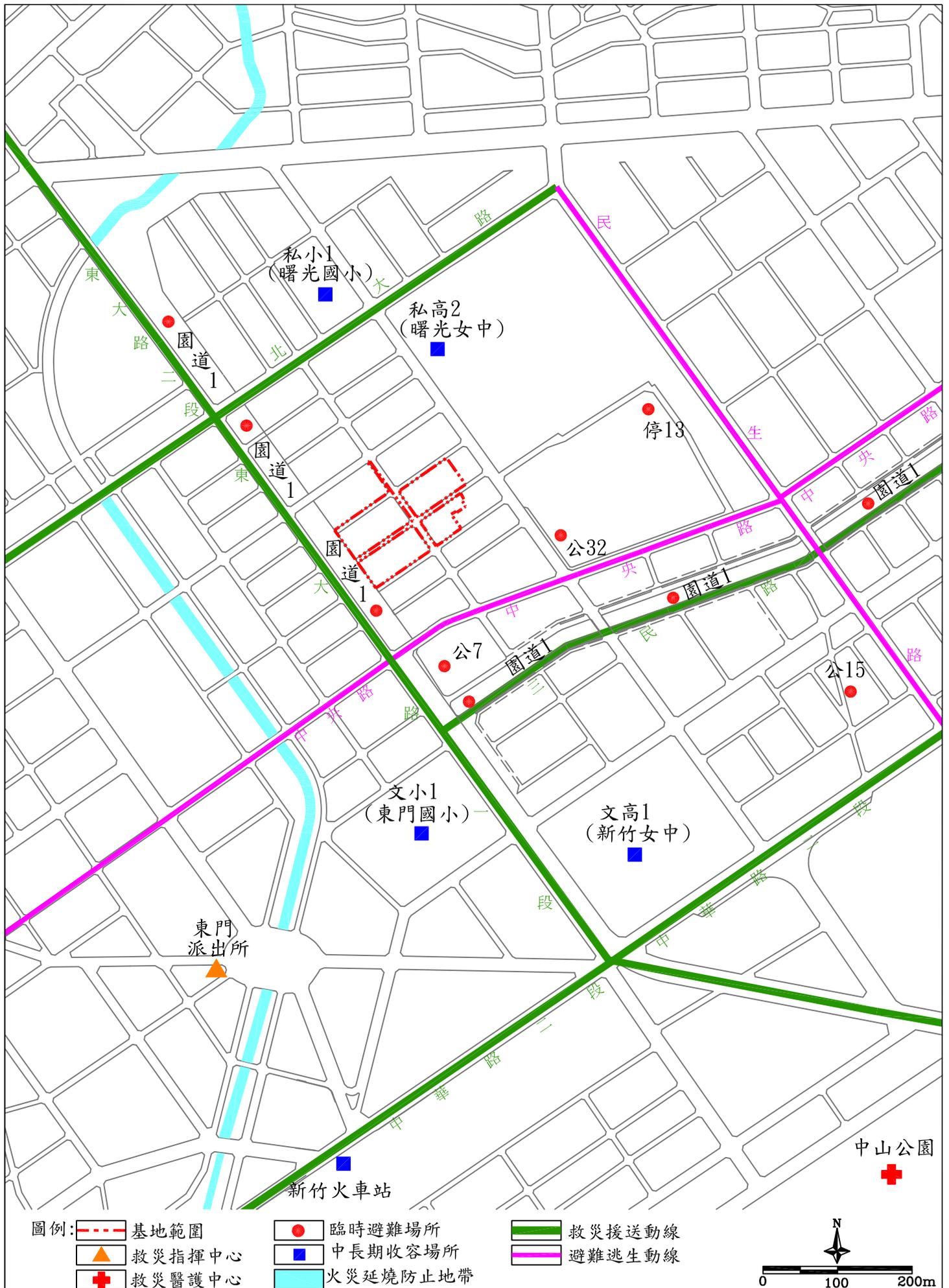


圖12 都市防災構想示意圖

陸、劃定之更新單元或其劃定基準

一、劃定之更新單元

本基地範圍符合「新竹市都市更新單元劃定準則」第 4 條第 1 項第 1 款「為完整之計畫街廓者」及第 2 款「臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者」之規定，因此擬將本基地範圍之復中段 627、628、628-1、628-2、629、638、639、640、644、645、645-2、797、797-1、797-2、801、801-1、801-2 及 802 地號土地劃定為一個更新單元(為跨街廓單元)，其更新單元範圍係為暫定，未來仍依實施者擬訂報核並經新竹市政府審議核定之都市更新事業計畫內容為準。

本案未來實施者擬定都市更新事業計畫若需就本案所劃定之更新單元擴大納入同街廓相鄰公、私有土地時，得依「新竹市都市更新單元劃定準則」所訂更新單元基準規定於更新事業計畫內劃定單元範圍，報請新竹市都市更新及爭議處理審議會審議。

表 6 劃定更新單元表

更新單元	地號	面積	使用分區	現況
更新單元一	新竹市復中段 627、628、 628-1、 628-2、629、 638、639、 640、644、 645、645-2、 797、797-1、 797-2、801、 801-1、801-2 及 802 地號	13,900 平方公 尺	第二種住宅區、 道路用地	第十村眷村老 舊建築物

資料來源：本計畫整理。

二、更新單元劃定基準

依中華民國 101 年 1 月 16 日府行法字第 1010003956 號令修正「新竹市都市更新單元劃定準則」第 4 條，有關更新單元之劃定基準如下：

- (一) 為完整之計畫街廓者。
- (二) 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者。
- (三) 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道二條以上，其中至少應包含一條計畫道路，且面積達一千平方公尺者。
- (四) 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道且面積達一千平方公尺，其街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，並為一次完成更新者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議委員會審議通過者。
- (五) 相鄰二個以上街廓自行劃定更新單元者，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。

前項所稱臨接之計畫道路、現有巷道，應有一條寬度達八公尺或有一條寬度與基地退縮留設深度合計達八公尺者。且基地面臨道路、巷道總長度應達二十公尺者。

第一項所稱街廓，指四周為計畫道路圍成之基地，基地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地、已開闢之公共設施用地等，該鄰接用地邊界視同街廓邊界。經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。

三、更新單元實施方式

本案劃定之更新單元範圍全部均劃為重建區段，並依都市更新條例第 4、9、19、25、27、29 條等相關規定，採重建及權利變換方式辦理實施都市更新事業。

柒、其他

- 一、本案之建築規劃設計內容，除應依相關法令規定使用外，並應配合本基地土地所有權人管理機關國防部政治作戰局就權利變換分配更新後之房地需求作適度之規劃。
- 二、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，並得依相關法令規定申請容積獎勵。
- 三、配合新竹市政府之需求，未來實施者應於本案都市更新事業計畫內提供回饋公益性設施、空間、或權利金(代金)，並依「新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準」規定申請 $\Delta F4$ 、 $\Delta F5$ 之容積獎勵。
- 四、依新竹市環境保護局 101.8.17.竹市環綜字第 1010015106 號函略以：「本案 2 宗基地為舊市區更新，均位於自來水水質水量保護區，其中第十村基地面積 13,900 平方公尺，符合開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 27 條第 1 項第 5 款之規定，應實施環境影響評估。」本案後續申請實施都市更新事業計畫階段，應依上開函內容辦理環境影響評估程序。
- 五、本案都市更新單元內及單元外周邊之公共設施用地未開闢部分，未來由實施者於申請都市更新事業計畫前與主管機關新竹市政府、國防部政治作戰局協商有關辦理用地取得及開闢之事宜，並納入都市更新事業計畫內容予以載明。
- 六、為創造更完整、優質、連續性之人行步道空間，完善人車動線系統，本案更新單元內及周邊都市計畫細部計畫道路用地，於後續實施者申請都市更新事業計畫報核時，得併同檢討後予以調整變更，

並依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定另循法定程序辦理，或依都市更新條例第 20 條規定辦理。

七、本更新計畫之相關建築配置內容以經主管機關核定通過之都市更新事業計畫及權利變換計畫內容為準。

八、本更新計畫未規定者，應依都市計畫相關規定辦理。

九、依新竹市都市計畫委員會第 231 次會議決議：「同意本案基地新竹市復中段 627、628、628-1、628-2、629、638、639、640、644、645、645-2、797、797-1、797-2、801、801-1、801-2、802 地號等 18 筆土地暫時劃定都市更新單元，後續都市更新事業及權利變換計畫，仍需依都市更新及都市設計審議相關規定辦理。」

擬定新竹市東區復中段 627 地號等 18 筆土地
(第十村)都市更新單元都市更新計畫書

業 務 單 位 主 管	業 務 承 辦 人 員

新 竹 市 政 府
中 華 民 國 一 〇 二 年 六 月