

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

都市更新計畫書



新竹市政府

中華民國 104 年 6 月

摘要

案名：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 都市更新計畫書

申請人：新竹市政府

辦理單位：新竹市政府

計畫範圍與面積：

一、計畫範圍：

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，範圍詳劃定更新地區示意圖（圖二）。

二、計畫面積：

總面積約 33,745.45 平方公尺（應以核定計畫書圖內容及實際分割登記面積為準）。

法令依據：依據都市更新條例第 6 條及第 8 條規定辦理。

目錄

壹、辦理緣起與目的	1
一、辦理緣起	1
二、辦理目的	1
貳、更新地區計畫範圍	3
一、計畫範圍：	3
二、劃定依據：	3
參、發展現況	5
一、都市計畫情形	5
二、土地及建築物使用現況	7
三、交通系統	8
四、公共設施現況	9
五、土地及建物權屬	11
六、居民意願	13
七、都市發展課題	14
肆、基本計畫目標與策略	15
一、功能定位	15
二、計畫目標	15
三、發展策略	15
伍、實質再發展計畫	16
一、土地使用計畫	16
二、公共設施改善計畫	17
三、交通動線計畫	18
四、都市防災計畫	19
五、都市設計準則	19
陸、劃定之更新單元或其劃定基準	20
一、劃定之更新單元	20
二、更新單元劃定基準	20
三、更新單元實施方式	21
柒、其他	23
捌、本市都市計畫委員會處理情形	24
附件：都市更新計畫簡報	

圖目錄

圖 1 公私有土地分佈圖	12
圖 2 劃定更新地區示意圖(S=1/1000).....	25
圖 3 更新單元地籍套繪圖 (S=1/1000).....	26
圖 4 更新單元位置示意圖	27
圖 5 更新單元變更用地前土地使用分區圖.....	28
圖 6 更新單元變更用地後土地使用分區圖.....	28
圖 7 更新單元現況圖	29
圖 8 更新單元周邊交通系統示意圖	30
圖 9 公共設施分佈示意圖	31
圖 10 公共設施開闢示意圖	32
圖 11 開發構想圖	33
圖 12 第二階段 重建區段劃分圖.....	34
圖 13 國有產財署同意參與都市更新公文.....	34
圖 14 更新地區地籍圖 (介壽段)	35
圖 15 更新地區地籍圖 (東橋段)	35

表目錄

表 1 相關計畫修訂名稱及公告文號一覽表。.....	6
表 2 土地使用分區面積表	7
表 3 更新單元鄰近地區公車路線表	9
表 4 更新單元土地權屬	11
表 5 同意參與更新事業計畫統計表	13
表 6 土地使用分區面積表	16
表 7 公共設施開闢彙整表	17
表 8 土地權屬清冊	36

壹、辦理緣起與目的

一、辦理緣起

- (一)本基地依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)」將土地使用分區由工業區變更為住宅區。
- (二)本基地位於依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「擬定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)」劃定為都市更新地區。
- (三)為促進本都市更新地區土地有效管理與利用，並提昇地區都市景觀意象，特別依都市更新相關程序辦理，採全區開發，同時依細部計畫規定一併負擔周邊計畫道路、廣場及綠地之興闢。
- (四)本案依新竹市政府 104 年 4 月 29 日第五屆都市更新地區專案推動小組第二次會議結論，擬定都市更新計畫書，依都市更新條例第八條規定提請新竹市都市更新審議委員會審議劃定為都市更新地區。

二、辦理目的

本基地期藉由實施都市更新，改善地區環境品質，有效整合土地所有權人，配合用地變更，開闢公共設施提升當地社區及周邊環境品質配合「新竹

科學工業園區」既有之聚落發展，本計畫範圍之推動期望可成為具有國際指標之「新竹高科技產業生活聚落」。

(一)協助政府開闢公共設施，增進公共福利。

本計畫範圍內土地閒置已久且雜草叢生無人管理，藉由都市更新實施辦理，將全區土地整體開發，依細部計畫規定，興闢更新單元內計畫道路、廣場及綠地，解決區內公共設施不足之問題，提升都市整體公共設施服務水準，也協助政府單位解決了徵收公共設施等問題，增進全體公共利益。

(二)促進土地合理使用，帶動地區發展。

更新單元現為閒置之空地，藉由都市更新的推動辦理開發本區，提升土地利用效率，並於更新單元內興建現代化住宅大樓社區，復甦基地都市機能。

(三)全區整體開發，改善市容觀瞻。

基地現況環境窳陋，經妥善規劃設計後，將於區內營造全新現代化建築，調和都市景觀，改善市容觀瞻。並藉由設置開放空間搭配景觀設計及植栽綠化，增進視線之美感，提升社區整體環境品質。

(四)創造安全舒適之生活空間。

目前基地現況閒置荒廢，基地內地上堆置廢棄物且野狗成群，造成環境髒亂、安全堪虞，藉由本案整體開發後，健全更新單元整體防災、救災能力，創造健康安全且舒適之現代化居住環境。

貳、更新地區計畫範圍

一、計畫範圍：

本案基地位於新竹市世界高中與介壽路交會之西南側，西臨介壽路，南側以光復路一段 525 巷為界，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 筆土地及新竹市東區東橋段 1001、1037、1038、1039、1040、1041、1042、1043、1044、1045、1046(部份)地號等 11 筆土地，土地面積共計 33,745.45 m²(約 12,208 坪)，詳如圖 2、3、4 所示。

二、劃定依據：

本計畫範圍位屬 104 年 1 月 13 日府都計字第 1030225013 號函「擬定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)」所劃定之「原中油錦青處理廠更新地區」。

本基地原為工業區，周邊有學校住宅區及商圈，社區型態已形成，但現況閒置荒廢，成為都市中窳陋、低度利用區域，未符合都市土地及建築物應有之機能，符合「都市更新條例」第六條第一項第三款建築物未符合都市應有之機能。

基地內現況衛生環境惡劣，區內野狗成群，廢棄物堆棄，恐影響公共衛生及社會治安；另本基地與介壽路大約有九公尺落差，若未以都市更新以整

體開發方式辦理開發，未來個案申請建築執照興工業建築時，因地形的落差會造成道路無法相連，汗水下水道也沒辦法進入，造成土石流可能性增大；符合都市更新第六條第一項第六款居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

參、發展現況

一、都市計畫情形

(一)相關都市計畫

本計畫範圍位於新竹市政府於中華民國104年1月13日府都計字第10302250130號公告發布實施「擬定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)」範圍內，同時亦位於「新竹科學工業園區特定區第一期發展地區」。

本計畫範圍原為中油錦青處理廠之工業區，由於廠區之建築物均已拆除(工廠已註銷登記)，現況為無人管理之閒置空地，雜草叢生野狗成群，對都市景觀有嚴重影響，因此94年7月12日內政部都委會第612次會議決議：「本案原則可朝向非工業使用規劃，建議暫予保留，另案請市政府協助申請人依都市計畫法定程序及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，辦理變更都市計畫。」

由於所涉相關土地權屬複雜，土地所有權人無法自行協調整合依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，辦理變更都市計畫，爰此，新竹市政府於「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)」將本案基地劃定為都市更新地區，相關計畫修訂詳表1。

表 1 相關計畫修訂名稱及公告文號一覽表

編號	發布實施日期及文號		計畫案名
1	72/11/12	府建都字 第45974 號	擬定新竹科學工業園區特定區第一期發展地區細部計畫並配合修正主要計畫案
2	74/7/15	府建都字 第65568 號	變更新竹科學工業園區特定區第一期發展地區(部分停車場、工業住宅社區、計畫道路為綠地、計畫道路)細部計畫
3	75/2/24	府建都字 第08464 號	變更新竹科學工業園區特定區第一期發展地區(部分工業區、綠地為綠地、工業區)細部計畫並配合變更主要計畫案
4	75/5/30	府建都字 第28927 號	變更新竹科學工業園區特定區第一期發展地區細部計畫(部分人工湖、工業住宅區、社區中心、公園用地、綠地、停車場、道路用地為人工湖、工業住宅區、公園用地、停車場用地、機關用地、道路用地)案
5	76/8/5	府建都字 第81433 號	變更新竹科學工業園區特定區第一期發展地區細部計畫(部分工業區、綠地、道路用地為研究專用區、工業住宅區、工業區、綠地、道路用地)並配合變更主要計畫案
6	78/1/24	府建都字 第01542 號	變更新竹科學工業園區特定區第一期發展地區細部計畫(部分工業區、綠地、道路用地為貨物轉運區、工業區、綠地、道路用地)並配合變更主要計畫案
7	88/4/2	府工都字 第18823 號	變更新竹科學工業園區特定區第一期發展地區細部計畫(第一次通盤檢討)並配合變更主要計畫案
8	90/8/8	府都計字 第54106 號	變更新竹科學工業園區特定區第一期發展地區細部計畫(部分道路用地為工業區)案
9	91/3/15	府都計字第 09100164782 號	「變更新竹科學工業園區特定區計畫(部分工業住宅社區為學校用地)案」及「變更新竹科學工業園區特定區第一期發展地區細部計畫(部分公園用地為學校用地)案」
10	91/3/21	府都計字第 09100176572 號	變更新竹科學工業園區特定區第一期發展地區細部計畫(部分道路用地為工業區)案

(二) 土地使用強度

本更新地區面積總計 33,745.45 m²，配合「擬定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」將土地使用分區由工業區變更為第二種住宅區，建蔽率為 60%，容積率為 200%，詳圖 5、6 及表 2 土地使用分區面積表。

表2 土地使用分區面積表

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	21,259.06	60%	12,755.44	200%	42,518.12
公共設施用地	12,486.39	-	-	-	-
總計	33,745.45	-	12,755.44	-	42,518.12

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本計畫範圍位屬「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)」範圍內，其範圍原為台灣中油公司錦青處理廠使用，由於廠區之建築物均已拆除(工廠已註銷登記)，現況為無人管理之閒置空地，基地內地上堆置廢棄物、雜草叢生且野狗成群，居住環境惡劣，足以妨公共衛生及社會治安，且對都市景觀有嚴重影響。更新單元內之土地配合都市計畫變更後將使用分區由工業區變更為第二種住宅區，其建蔽率為60%、容積率為200%，目前基地之土地使用現況為空曠之

閒置空地（土地使用現況詳圖7）。

（二）建築物現況

本計畫範圍範圍原為台灣中油公司錦青處理廠，目前廠區之建築物均已拆除，基地為一閒置之空地，範圍內土地上並無建物。

三、交通系統

（一）道路系統現況

本計畫範圍周邊 500 公尺之道路系統（詳圖 8）依聯外道路、主要道路、次要道路分為三種層級，說明如下：

1. 聯外道路

（1）光復路：路寬30m，西向可通達新竹市區，往東則可聯絡竹東地區，沿線串連光復路交流道、新竹科學園區、工研院、國立清華大學以及國立交通大學等重要機構設施，交通甚為繁忙。

（2）力行路：路寬40~60m，西起介壽路，往東至計畫區西界通往竹東鎮，為新竹科學園區連通竹東鎮之重要道路。

2. 主要道路

（1）介壽路：路寬約為35.5~98m，西起光復路，往南呈半環狀道路，東至光復路。

3. 次要道路

（1）光復路一段525巷：路寬8~12m，西起實驗中學西側住宅區，東至介

壽路。

(2) 金山街：路寬14m，西起介壽路，東至金山十一街，為金山社區通往介壽路之主要動線。

(3) 金山十一街：路寬14m，北起金山北山街，南至金山街。

(二)大眾運輸系統

更新單元500公尺範圍內共設置8處公車站牌，共計8條公車路線駛經，

詳表3更新單元鄰近地區公車路線表

表3 更新單元鄰近地區公車路線表

編號	站牌名稱	位置	停靠路線
1	仙水	光復路	1、70、81、世博3號
2	世界高中	光復路	1、55、57、81、5608、世博3號
3	關東橋	光復路	1、70、5608
4	老人文康中心	安康街	70
5	金山街口	介壽路	55、57
6	金山八街	金山街	70、世博3號
7	集福宮	金山街	H1
8	實驗中學	介壽路	55、57、H1

四、公共設施現況

本更新地區計畫範圍500公尺範圍內包含多項公共設施(詳圖9)，如下說

明：

(一) 學校設施

世界高中：更新單元東北側約100公尺處，位於光復路一段257號。

實驗中學：更新單元西南側約400公尺處，位於介壽路300號。

新科國中：更新單元東側約450公尺處，位於光復路一段89巷88號。

(二) 綠地用地

更新單元周邊500公尺範圍內有6處綠地用地。

(三) 停車用地

更新單元西北側約350公尺處有一處停車場用地(停1-2)，東南側約450尺處有一處廣場兼停車場用地。

(四) 機關用地

更新單元南側有一處機關用地機5，更新單元西側約300公尺處有一處機關用地機1-2。

(五) 兒童遊樂場用地

更新單元周邊500公尺範圍內有2處兒童遊樂場用地。

(六) 公園用地

更新單元周邊500公尺範圍內有7處公園用地。

五、土地及建物權屬

本計畫範圍土地總面積為 33,745.45 m²，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 4。

表 4 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(財政部國有財產局)	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：應以核定計畫書圖內容及實際分割登記面積為準。

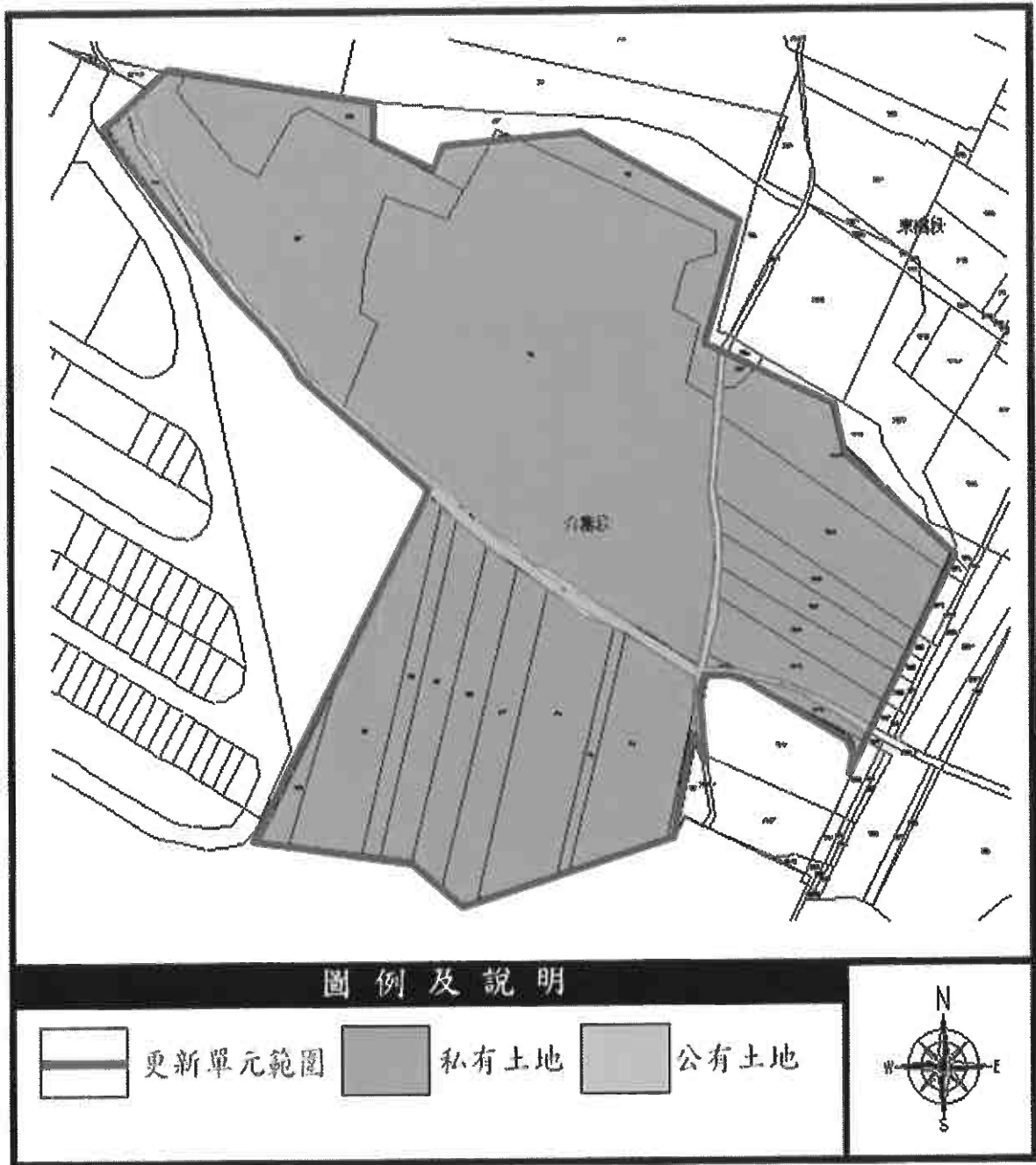


圖 1 公私有土地分佈圖

六、居民意願

本計畫範圍土地面積 33,745.45.00 m²，同意參與本案之土地面積計 27,851.74 m²，所占同意比為 84.70%；土地所有權人共 97 人，同意參與本案計 71 人，所占比例 73.96%。

上開同意比例皆已超過都市更新條例第 22 條之都市更新事業計畫階段法定要求門檻，詳參表 5 同意參與更新事業計畫統計表所示，另實施者已於 104 年 1 月 27 日函詢公有土地管理機關財政部國有財產署中區分署新竹辦事處是否願意參與本都市更新案，財政部國有財產署中區分署新竹辦事處函覆同意表示願意參與本都市更新案（詳圖 13）。

表 5 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	33,745.45	97
公有(a)	862.90	1
私有(b=A-a)	32,882.55	96
排除總和(c)	862.90	1
計算總和(B=b-c)	32,882.55	96
同意數(C)	27,851.74	71
同意比例(%) (C/B)	84.70%	73.96%

七、都市發展課題

(一)區內公共設施未開闢

本基地依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)」將土地使用分區由工業區變更為住宅區，同時應依細部計畫規定一併負擔周邊計畫道路、廣場及綠地之興闢。

對策：實施者將藉由透過都市更新方式辦理，將全區土地整體開發，依細部計畫規定，興闢更新單元內計畫道路、廣場及綠地，解決區內公共設施不足之問題，提升都市整體公共設施服務水準，也協助政府單位解決了徵收公共設施等問題，增進全體公共利益。

(二)現況地形高程落差大

本更新地區計畫範圍地形目前為一平緩台地，基地最高點位於基地北側土丘中央，最低點則在基地西北側臨安康街處，高程差約 11.92 公尺。因現況地形高程落差太大，造成建築不易，土地所有權人亦難以自行開發。

對策：本案將施作水土保持工程，擬配合基地內外之計畫道路、廣場及綠地之興闢與更新事業計畫之建築工程一併施作(水保雜項工程併建築工程)，在計畫道路、廣場、綠地等設施興闢為水土保持工程整地，並施作挖填土方整地工程。挖整地施工過程將依規範施作，以維護工程品質及施工安全。

肆、基本計畫目標與策略

一、功能定位

本更新地區計畫範圍位處「新竹科學工業園區」之精華地區，兼有新竹科學園區的技術及豐富人文素養的社區定位，並進一步塑造本區成為新竹市國際性門面之氣度與人文主義之門戶意向，本案基地夾雜於已發展區與公共設施用地之間，建物退縮建築並留設大量空地營造，低建蔽率之優質社區，以塑造整體性之優質都市景觀與環境。

二、計畫目標

- (一)以都市更新方式整體開發，創造優質的生活環境、提升居住品質。
- (二)提供安全、健康、舒適符合二十一世紀的建築形態。
- (三)塑造友善的公共開放空間，促進居民良好的互動交誼。
- (四)建構安全、舒適的交通環境。
- (五)落實建構綠建築、節能減碳的永續環境。

三、發展策略

本基地位處新竹市東區重要發展地區，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建構綠建築、節能減碳之規劃設計，並依細部計畫規定，闢闢區內及區外公共設施，且集中留設開放空間，並種植景觀植栽綠化環境，營造舒適的人行空間，以符合都市發展願景。

伍、實質再發展計畫

以下就本更新地區計畫範圍之未來發展，提出整體規劃構想，包含土地使用計畫、公共設施改善計畫、交通動線計畫、都市防災計畫、都市設計準則等內容。以期透過都市更新的推動，使低度利用區域再發展，以重建方式改善實質環境，期為本區注入新活力，提升整體優質環境。

一、土地使用計畫

本計畫範圍原為台灣中油公司台灣油礦探勘總處錦青處理廠使用，土地使用分區為工業區，依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「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)」將使用分區變更為第二種住宅區，建蔽率為60%，容積率為200%。

表6 土地使用分區面積表

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 ³)
第二種住宅區	21,259.06	60%	12,755.44	200%	42,518.12
公共設施用地	12,486.39	-	-	-	-
總計	33,745.45	-	12,755.44	-	42,518.12

二、公共設施改善計畫

本更新地區依細部計畫規定回饋37%公共設施，並依細部計畫增訂事項實施者須一併負擔更新單元範圍內及周邊細部計畫道路、廣場、綠地之興闢。其中廣1-1用地得供緊急救護及防災通道使用，以串連「公1-25」及「綠1-19」、做為緩衝地帶及維持後續使用彈性，且未來20公尺寬之計畫道路用地與廣場用地之介面應整體設計，並於路口處實施交通管制以減低對康和富社區之影響(詳表7、圖10)。

表7 公共設施開闢彙整表

開闢依據	開闢項目	面積	受贈單位	開發方式
工業區變更 回饋37%公共設施	公園 1-22 公園 1-25 綠地 1-24 綠地 1-25 綠地 1-31 綠地 1-32 部分 20M 與 10M 計畫道路	12,486.39 m ²	目的事業主管機關	實施者開闢
保留變9案增 訂事項	廣場 1-1 綠地 1-19 部分 20M 與 10M 計畫道路	5,007.00 m ²	目的事業主管機關	實施者開闢

三、交通動線計畫

(一)人行動線計畫：

以寬廣的人行步道創造舒適及安全的動線規劃，本更新地區臨 35M 介壽路，經由沿街步道式空間、行走於 6M 寬的人行步道穿越公共服務空間，到達中庭與大廳。或經由開放空間一側穿過公共服務空間到達梯廳。

(二)車行動線計畫：

社區的進出採用人車分道之方式，為了減少對原有交通的衝擊，本案車道出入口與建築線達 6M 的距離，並於車道出入口裝設警示燈加強人車的安全。

(三)廢棄物清運動線：

為不影響開放空間及中庭景觀，並顧及清運便利與衛生性，集中設置垃圾貯存空間，並規劃臨時清運停車空間，主要動線避開與社區主要人行出入動線分道。

(四)行動不便動線：

為使行動不便者方便進出，於社區主要入口設置寬 1.5M 的無障礙通路。

四、都市防災計畫

(一)緊急避難動線：

本案建築設計將規劃建築物有兩向緊急避難出口，一由梯廳經過公共服務空間直接往沿街步道與道路，或由梯廳經過頂蓋型開放空間接往道路。

(二)消防救災動線：

本案規劃兩處供救災動線，規劃由 6M 救災通道進入中庭的廣場式開放空間，並留設足夠的救災活動空間，使其方便進行救護。

(三)防救災單位：

防救災單位主要包含醫療、消防等相關單位。

1. 醫療單位：以基地西北側之馬偕醫院新竹分院為主要醫療據點。
2. 警政單位：以基地南側之新竹市政府警察局第二分局關東橋派出所為主要警政據點。
3. 消防單位：以基地南側之新竹市政府消防局第二大隊金山分隊為主要消防單據點。

五、都市設計準則

依現行都市計畫「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)」土地使用分區管制要點之規範辦理。

陸、劃定之更新單元或其劃定基準

一、劃定之更新單元

本計畫範圍屬「擬定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)」劃定之「原中油錦青處理廠更新地區」。將以全區劃定為一個更新單元方式辦理，更新單元範圍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筆土地及新竹市東區東橋段1001、1037、1038、1039、1040、1041、1042、1043、1044、1045、1046(部份)地號等11筆土地，土地面積共計33,745.45 m²(約12,208坪)(詳附件一)。

二、更新單元劃定基準

本計畫範圍符合新竹市都市更新單元劃定準則第四條第一項第二款「臨接計畫道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。依民國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」第四條，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

本案基地依據內政部都市計畫委員會第 838 次會議紀錄「可依市地重劃方式開發或依都市更新條例實施都市更新方式開發，俟完成市地重劃或都市更新相關程序後，本細部計畫再行辦理後續階段核定事宜，惟如未能完成市

地重劃或都市更新相關程序，則維持原計畫」，據此，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「擬定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)」配合主要計畫將本基地劃定為都市更新地區。今實施者採都市更新方式辦理開發，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。

本計畫範圍開發涉及工業區用地變更，因此將分兩階段實施都市更新，第一階段配合都市計畫主要計畫擬定細部計畫變更，變更本更新地區使用分區，並依主要計畫及細部計畫書圖開闢更新單元內及周邊之公共設施；第二階段將本計畫範圍開闢後住宅用地區採全區重建方式實施，並劃分為五個重建區段A~E(詳圖12)，均採重建方式處理並以「權利變換」方式實施都市更新事業。

柒、其他

- (一)本案擬配合新竹市政府以申請△F4 提供公益設施之獎勵容積為優先項目，以提供公益設施並折算經費方式予主管機關，協助新竹市政府推動公營出租住宅（社會住宅），作為公益設施使用，進而發展新竹市相關公共建設，促進新竹市都市更新及城市再發展。
- (二)本更新計畫之相關內容以經主管機關核定通過之都市更新事業計畫為準。
- (三)本更新計畫未規定事項應依原都市計畫書及相關規定辦理。

捌、本市都市計畫委員會處理情形

一、本案依新竹市政府 104 年 6 月 29 日府都計字第 1040095822 號函所附 104

年 6 月 10 日「新竹市都市計畫委員會第 249 次會議紀錄」決議如下：

決議：同意依「都市更新條例」第六條第一項第三款及第六款劃定都市更新地區，餘照案通過。



都市更新地區範圍



更新單元位置

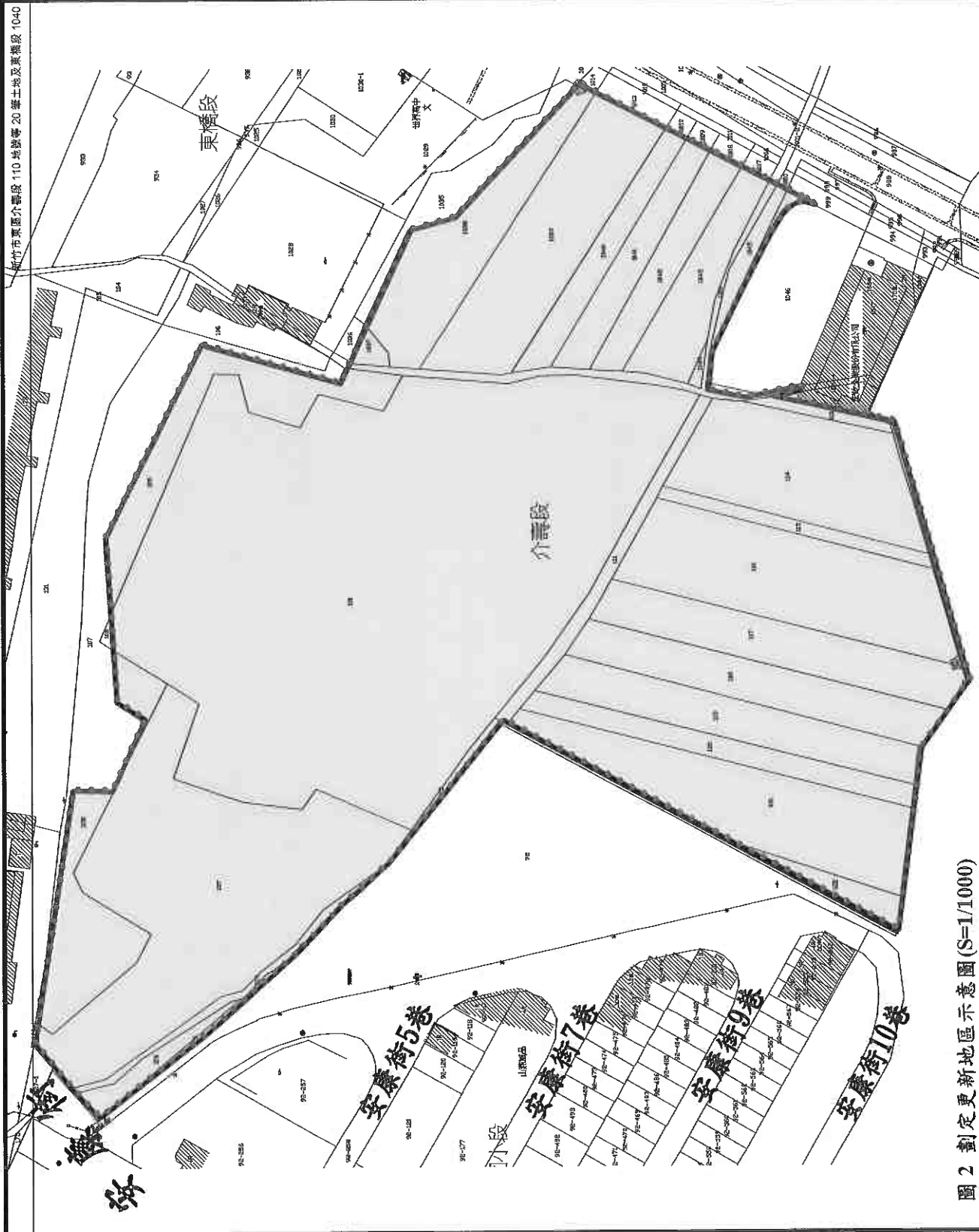
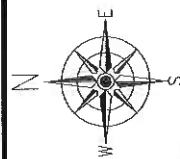


圖 2 劃定更新地區示意圖 (S=1/1000)



圖 3 更新單元地籍套繪圖 (S=1/1000)

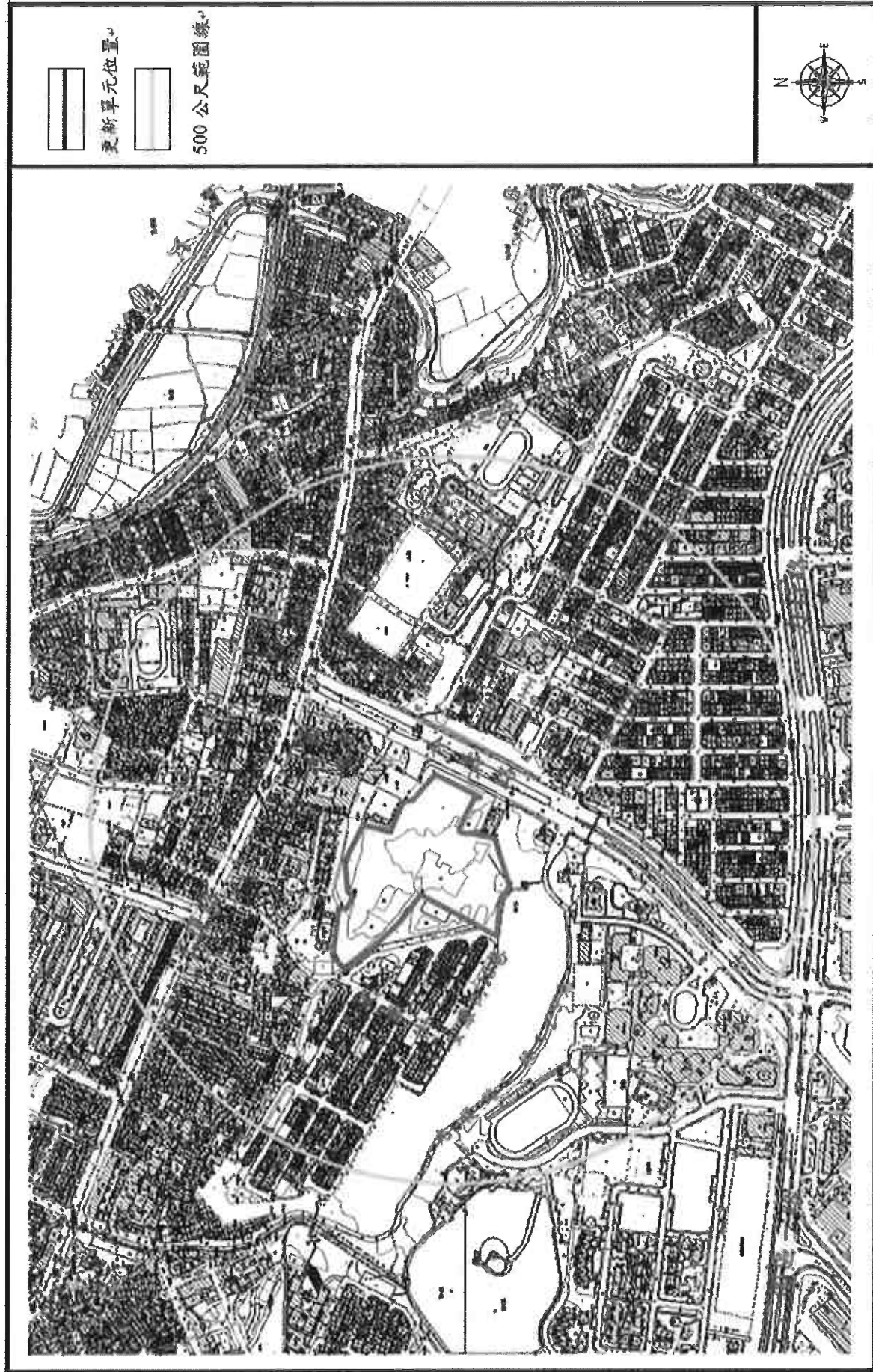


圖 4 更新單元位置示意圖

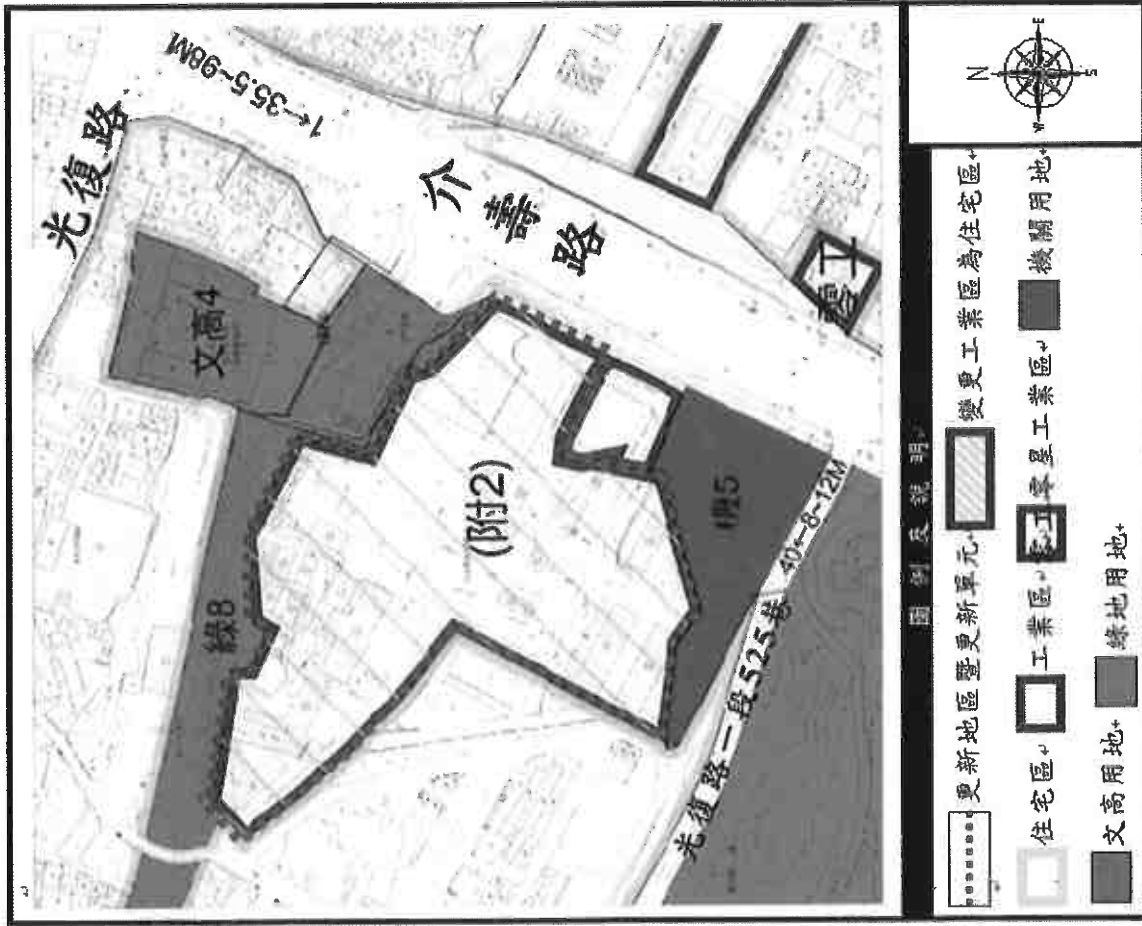


圖 5 更新單元變更用地前土地使用分區圖

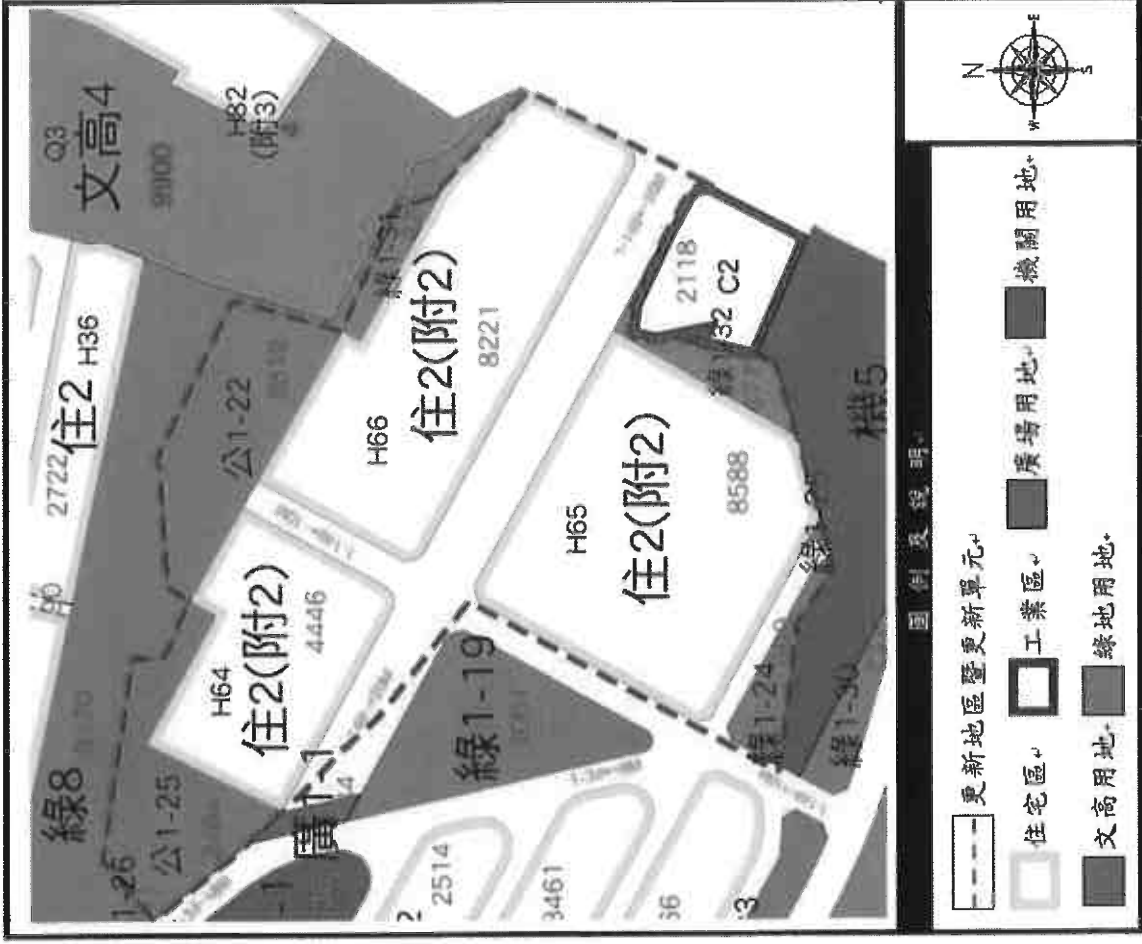


圖 6 更新單元變更用地後土地使用分區圖



圖 7 更新單元現況圖

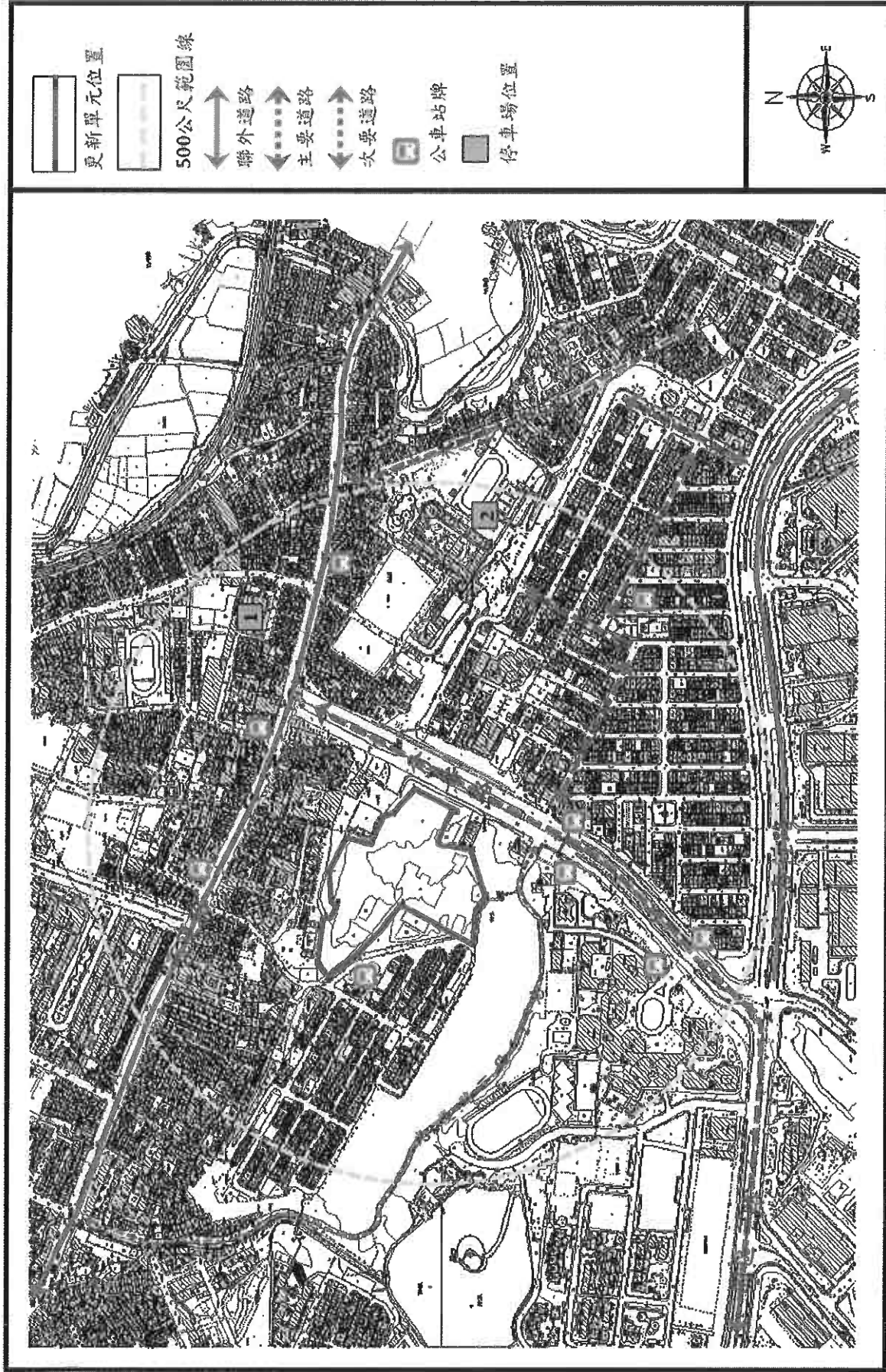
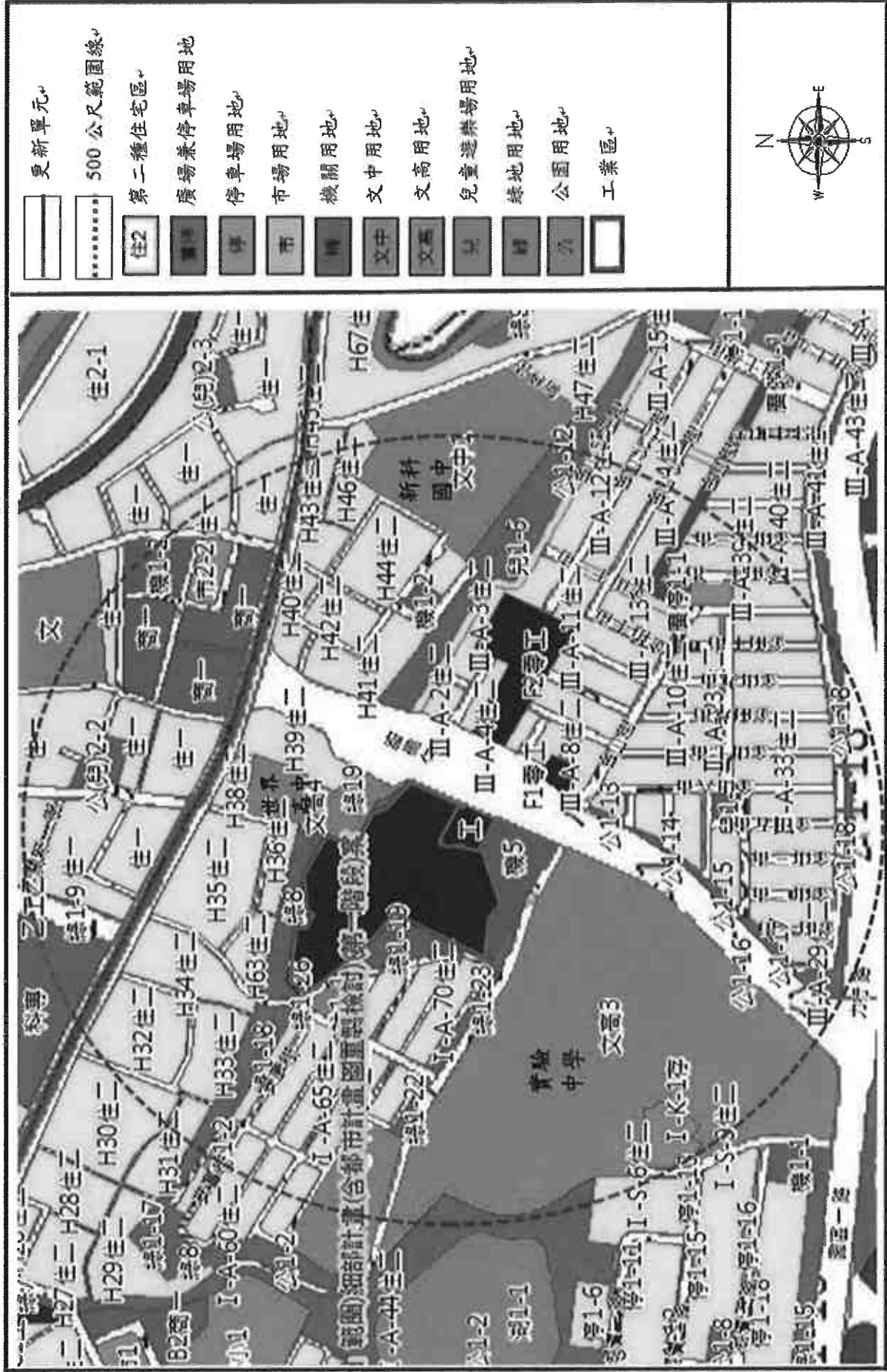


圖 8 更新單元周邊交通系統示意圖



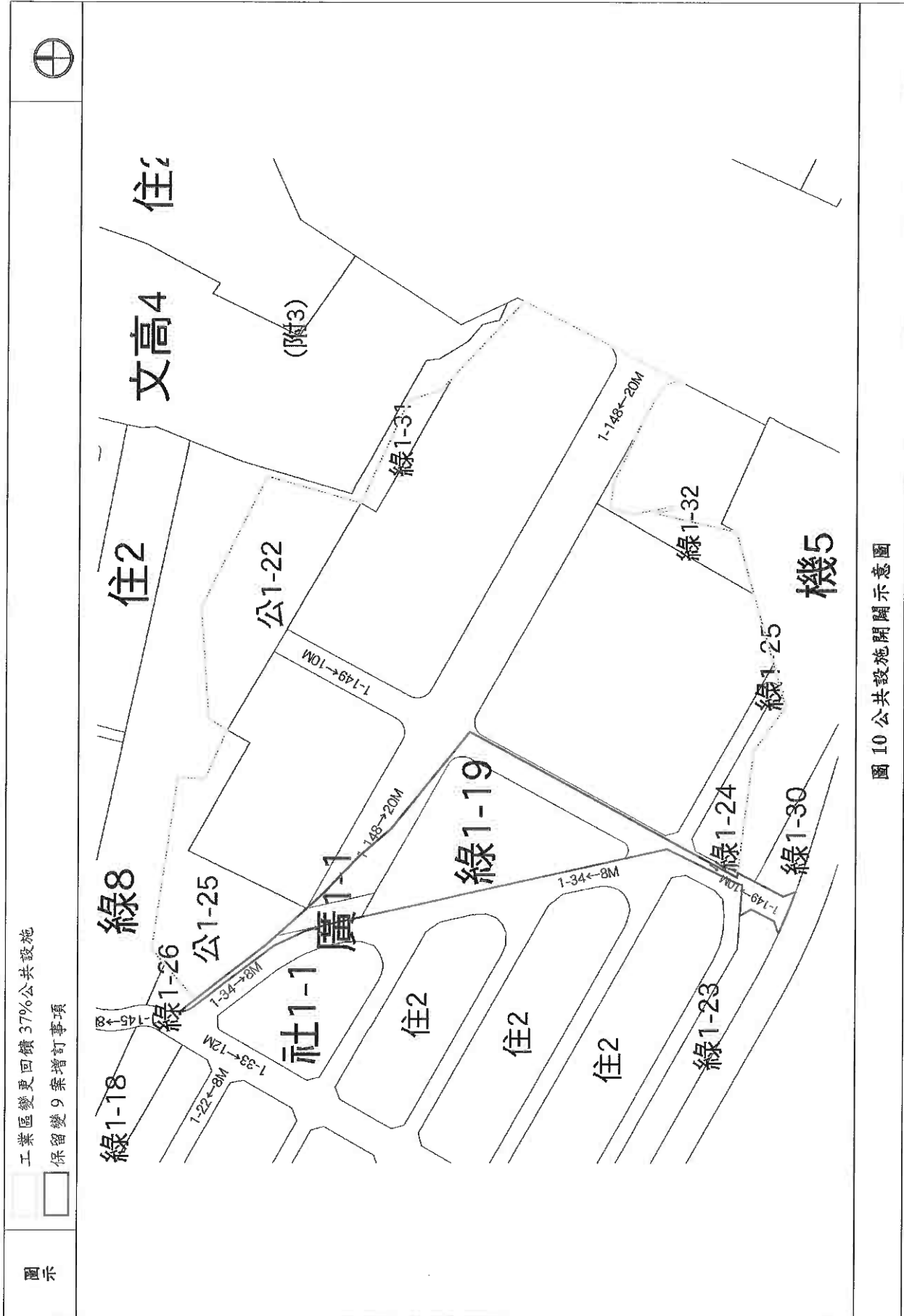


圖 10 公共設施開闢示意圖

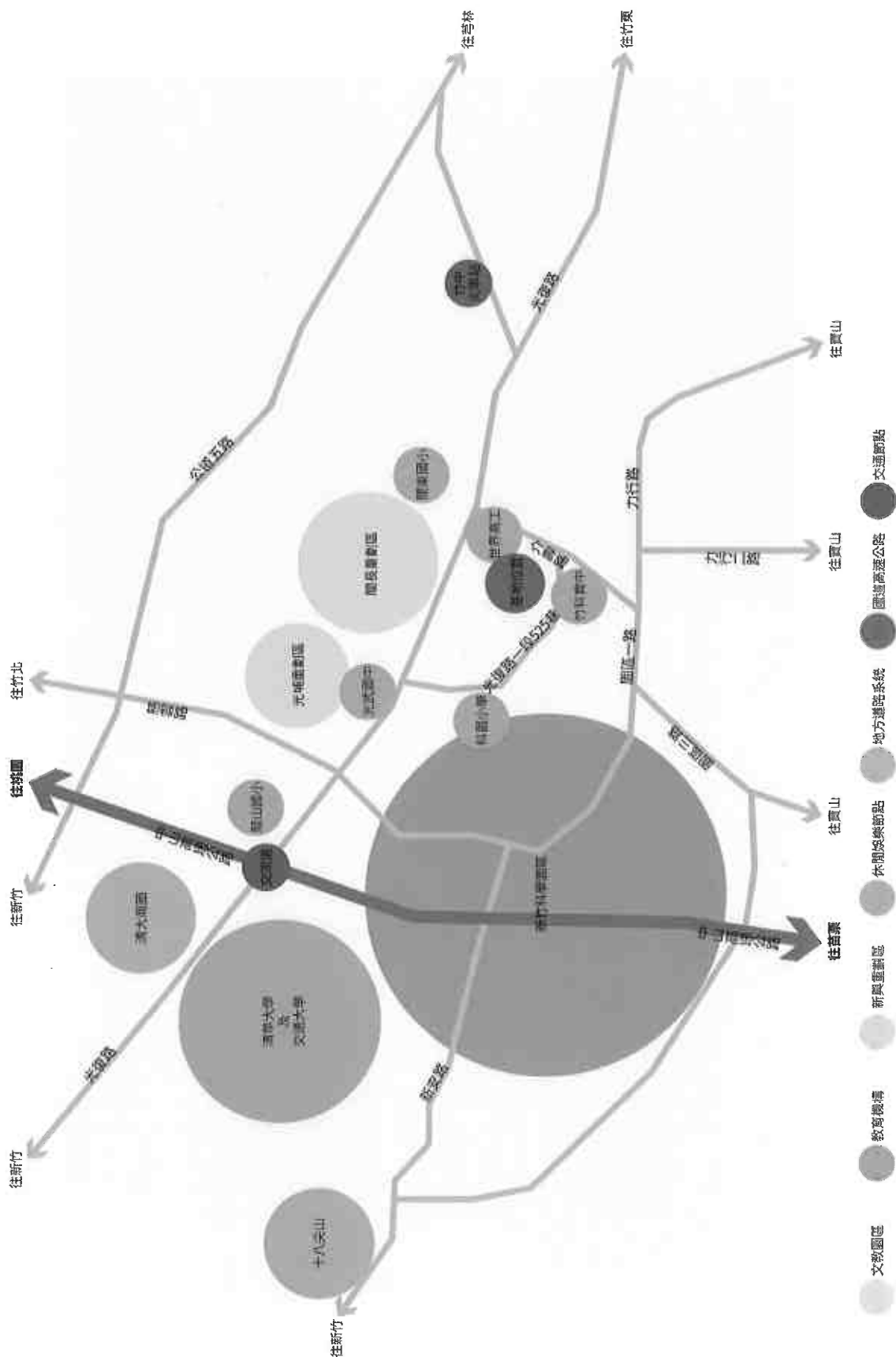
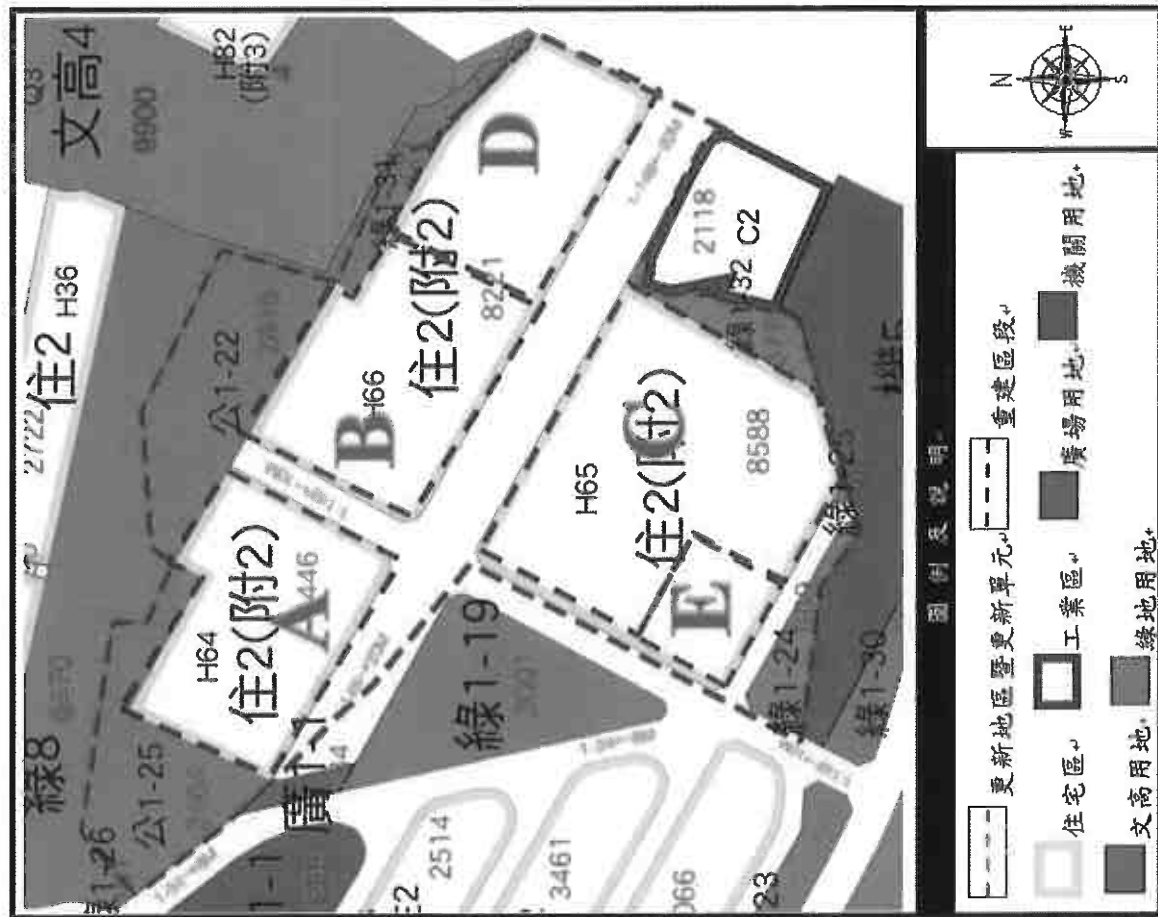


圖 11 開發構想圖



正本

財政部國有財產署中區分署新竹辦事處 函

機關地址：新竹市五光路98號
聯絡方式：張克明 93-542210#2205

300
新竹市東區介壽段二號301號
受文者：立盛開發股份有限公司
發文日期：中華民國104年2月6日
發文字號：台財產中辦二字第10407005770號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於貴公司為辦理「新竹科學工業園區(介壽路西側工業區)都市更新案」，函詢更新單元範圍內本署經營國有土地參與更新之意願乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本署104年1月27日台財產署改字第10400030110號書函交下貴公司104年1月26日立(介)都更字第104010001號函辦理。
- 二、查本案更新單元內本署經營之新竹市介壽段111、123、124地號及東橋段1001地號等4筆國有土地，同意參與旨述都市更新，並按應有之權利價值選擇分配更新後之房地為原則。

正本：立盛開發股份有限公司
副本：

張克明

張克明 張克明

圖 13 國有產財署同意參與都市更新公文

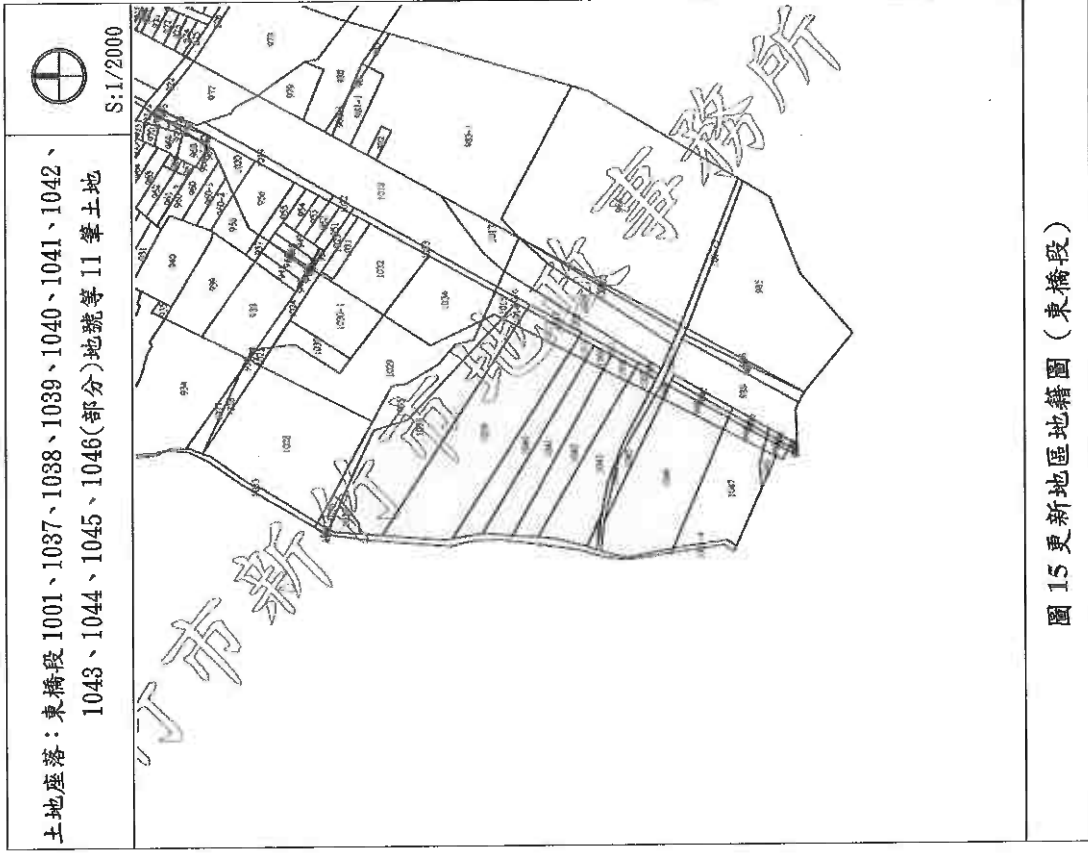
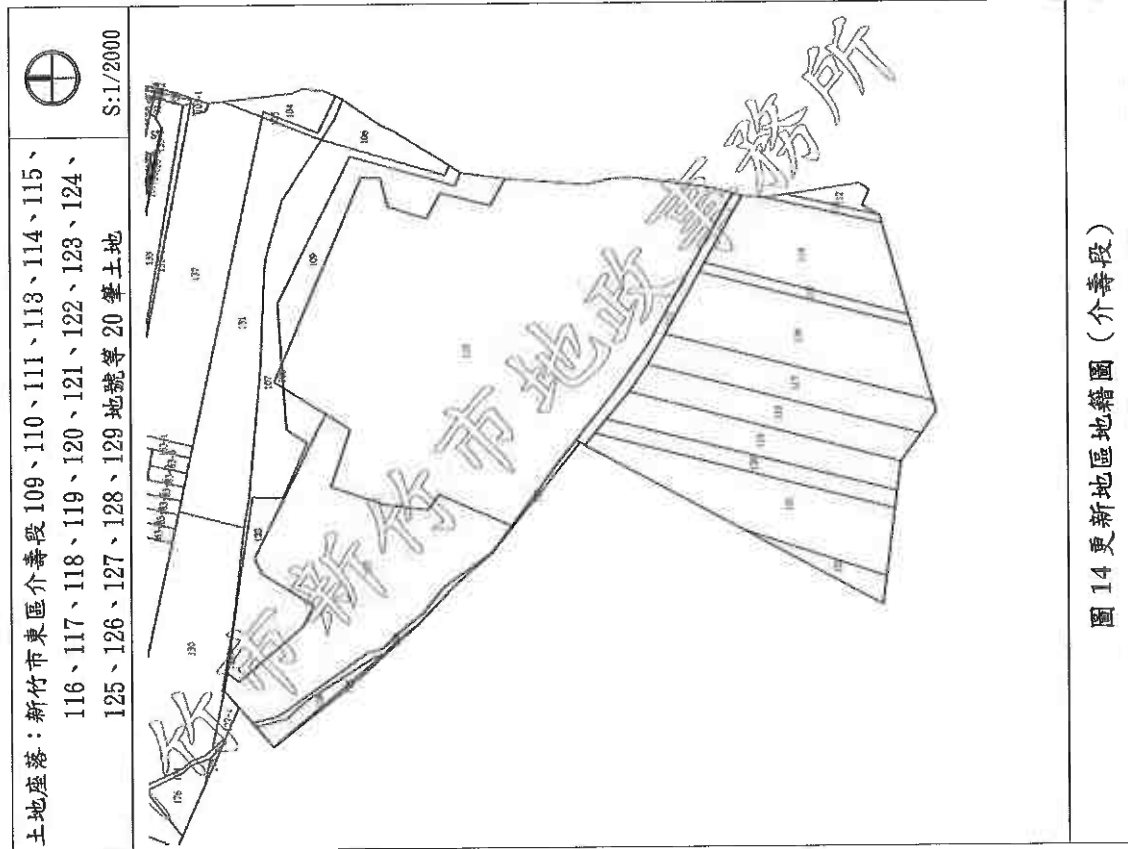


表 8 土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部				
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	登記次序	他項權利人	債務人	設定義務人
1	介壽段	109	950.81	0006	葉	1 / 4	237.70					
				0007	呂	1 / 4	237.70					
				0008	吳	1 / 4	237.70					
				0009	郭	2 / 20	95.08					
				0010	呂	3 / 20	142.62					
2	介壽段	110	11,672.57	0006	鄭	104 / 6000	202.32					
				0007	鄭	51 / 6000	99.22					
				0008	鄭	207 / 6000	402.70					
				0009	鄭	52 / 6000	101.16					
				0010	劉	104 / 6000	202.32					
				0011	劉	331 / 12000	321.97					
				0012	廖	165 / 6000	321.00					
				0013	王	165 / 6000	321.00					
				0014	劉	198 / 6000	385.19					
				0015	王	88 / 6000	171.20					
				0016	吳	35 / 6000	68.09					
				0022	林	331 / 12000	321.97					
				0023	鼎太開發股份有限公司	86 / 4000	250.96					
				0024	江	209 / 4000	609.89					
				0025	楊	18 / 4000	52.53					
				0026	唐	687 / 4000	2004.76					

序號	標示部			所有權部				他項權利部				
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	登記次序	他項權利人	債務人	設定義務人
2(續)	介壽段	110	11,672.57	0027	廖	25 / 400	729.54					
				0028	吳	25 / 400	729.54					
				0029	何	25 / 400	729.54					
				0030	吳	25 / 400	729.54					
				0031	郭	2 / 20	1167.26					
				0032	呂	3 / 20	1750.89					
3	介壽段	111	346.26	0001	中華民國 /財政部國有財產署	1 / 1	346.26					
4	介壽段	113	95.19	0004	臺灣糖業股份有限公司	24 / 56	40.80					
				0005	陳	13 / 112	11.05					
				0013	張	1 / 49	1.94					
				0033	連	8 / 112	6.80					
				0034	呂	1 / 49	1.94					
				0035	葉	342 / 2016	16.15					
				0036	吳	8 / 112	6.80					
				0037	呂	23 / 245	8.94					
				0038	郭	2 / 245	0.78					
5	介壽段	114	1,628.99	0004	楊	1 / 1	1,628.99					
6	介壽段	115	248.77	0004	唐	1 / 1	248.77					
7	介壽段	116	1,956.41	0002	黃	1 / 25	78.26					
				0003	黃	1 / 25	78.26					
				0005	黃	1 / 25	78.26					
				0006	黃	1 / 25	78.26					
				0007	黃	1 / 15	130.43					
				0008	黃	1 / 10	195.64					
				0010	黃	1 / 15	130.43					
				0011	黃	1 / 15	130.43					
				0012	黃	1 / 5	391.28					

序號	標示部			所有權部				他項權利部				
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	登記次序	他項權利人	債務人	設定義務人
7(續)	介壽段	116	1,956.41	0014	黃	1/10	195.64					
				0015	黃	共同共有 1/5	55.90					
				0016	黃	共同共有 1/5	55.90					
				0017	黃	共同共有 1/5	55.90					
				0018	黃	共同共有 1/5	55.90					
				0019	高	共同共有 1/5	55.90					
				0020	黃	共同共有 1/5	55.90					
				0021	黃	共同共有 1/5	55.90					
				0022	黃	1/25	78.26					
8	介壽段	117	1,112.27	0005	葉	1/1	1,112.27					
9	介壽段	118	1,030.79	0011	呂	1/1	1,030.79					
10	介壽段	119	1,033.15	0012	鼎太開發股份有限公司	8/12	688.77					
				0013	呂	4/12	344.38					
11	介壽段	120	604.17	0003	開台金山寺	1/1	604.17					
12	介壽段	121	1,774.17	0002	開台金山寺/鄭	1/1	1,774.17					
13	介壽段	122	242.92	0003	開台金山寺/鄭	1/1	242.92					
14	介壽段	123	46.89	0001	中華民國 /財政部國有財產署	1/1	46.89					
15	介壽段	124	167.20	0001	中華民國 /財政部國有財產署	1/1	167.20					
16	介壽段	125	42.27	0007	李	1/1	42.27					
17	介壽段	126	191.44	0006	葉	1/4	47.86					
				0007	呂	1/4	47.86					
				0008	吳	1/4	47.86					
				0009	郭	2/20	19.14					
				0010	呂	3/20	28.72					

序號	標示部			所有權部				他項權利部			
	地段	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人 / 管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	登記次序	他項權利人	債務人
18	介壽段	127	3,997.77	0007	劉	75 / 1000	299.83				
				0008	陳	120 / 1000	479.73				
				0015	劉	55 / 1000	219.88				
				0016	林	15 / 64	936.98				
				0017	張	1 / 64	62.47				
				0018	吳	1 / 4	999.44				
				0019	郭	2 / 20	399.78				
				0020	呂	3 / 20	599.67				
19	介壽段	128	973.32	0006	連	4498 / 97332	44.98				
				0007	吳	19835 / 97332	198.35				
				0008	張	1 / 4	243.33				
				0009	吳	1 / 4	243.33				
				0010	郭	2 / 20	97.33				
				0011	呂	3 / 20	146.00				
20	介壽段	129	3.13	0010	張	1 / 14	0.22				
				0014	陳	64 / 300	0.67				
				0015	曾	1 / 300	0.01				
				0016	李	3 / 300	0.03				
				0024	陳	1 / 300	0.01				
				0051	楊	1 / 300	0.01				
				0058	蔡	1 / 300	0.01				
				0075	李	1 / 300	0.01				
				0076	林	1 / 300	0.01				
				0077	陳	1 / 300	0.01				
				0078	楊	1 / 300	0.01				
				0088	呂	1 / 14	0.22				
				0089	吳	1 / 4	0.78				
				0090	呂	23 / 70	1.03				
0091	郭	2 / 70	0.09								

序號	標示部			所有權部				他項權利部				
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	登記次序	他項權利人	債務人	設定義務人
21	東橋段	1001	302.55	0001	中華民國 /財政部國有財產署	1 / 1	302.55					
22	東橋段	1037	67.76	0014	連	1 / 4	16.94					
				0015	呂	1 / 14	4.84					
				0016	廖	1 / 12	5.65					
				0017	吳	1 / 12	5.65					
				0018	何	1 / 12	5.65					
				0019	呂	26 / 70	25.17					
				0020	郭	4 / 70	3.87					
23	東橋段	1038	1,191.96	0004	陳	13 / 112	138.35					
				0009	范	4 / 56	85.14					
				0012	范	1 / 39	30.56					
				0013	范	11 / 546	24.01					
				0014	范	1 / 39	30.56					
				0018	范	共同共有 4 / 56	5.68					
				0019	鍾	共同共有 4 / 56	5.68					
				0020		共同共有 4 / 56	5.68					
				0021	范	共同共有 4 / 56	5.68					
				0022	范	共同共有 4 / 56	5.68					
				0023	范	共同共有 4 / 56	5.68					
				0025	范	共同共有 4 / 56	5.68					
				0026	范	共同共有 4 / 56	5.68					
				0060	范	共同共有 4 / 56	5.68					
				0061	鍾	共同共有 4 / 56	5.68					
0062	范	共同共有 4 / 56	5.68									
0063	范	共同共有 4 / 56	5.68									

序號	標示部			所有權部				他項權利部				
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	登記次序	他項權利人	債務人	設定義務人
23(續)	東橋段	1038	1,191.96	0064	范	公有共有 4 / 56	5.68					
				0065	范	公有共有 4 / 56	5.68					
				0066	范	公有共有 4 / 56	5.68					
				0037	范	公有共有 4 / 56	6.08					
				0038	曾	公有共有 4 / 56	6.08					
				0039	范	公有共有 4 / 56	6.08					
				0040	范	公有共有 4 / 56	6.08					
				0041	范	公有共有 4 / 56	6.08					
				0042	范	公有共有 4 / 56	6.08					
				0043	范	公有共有 4 / 56	6.08					
				0077	范	公有共有 4 / 56	6.08					
				0078	曾	公有共有 4 / 56	6.08					
				0079	范	公有共有 4 / 56	6.08					
				0080	范	公有共有 4 / 56	6.08					
				0081	范	公有共有 4 / 56	6.08					
				0082	范	公有共有 4 / 56	6.08					
				0083	范	公有共有 4 / 56	6.08					
				0069	連	4 / 56	85.14					
				0070	葉	35 / 112	372.49					
				0071	唐	1 / 49	24.33					
0072	廖	1 / 42	28.38									
0073	吳	1 / 42	28.38									
0074	何	1 / 42	28.38									
0075	呂	26 / 245	126.49									
0076	郭	4 / 245	19.46									
24	東橋段	1039	1,640.18	0003	林	1 / 6	273.36					
				0004	林	2 / 6	546.73					
				0005	林	1 / 6	273.36					
				0006	林	1 / 6	273.36					
				0007	林	1 / 6	273.36					

序號	標示部			所有權部				他項權利部				
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	登記次序	他項權利人	債務人	設定義務人
25	東橋段	1040	494.71	0003	臺灣糖業股份有限公司	24 / 56	212.02					
				0005	陳	13 / 448	14.36					
				0006	陳	13 / 448	14.36					
				0007	陳	13 / 448	14.36					
				0008	陳	13 / 448	14.36					
				0009	吳	2 / 560	1.77					
				0038	劉	4 / 56	35.34					
				0039	呂	78 / 3920	9.84					
				0040	葉	342 / 2016	83.92					
				0041	吳	4 / 56	35.34					
				0042	呂	2028 / 19600	51.19					
				0043	郭	312 / 19600	7.87					
26	東橋段	1041	535.21	0004	臺灣糖業股份有限公司	24 / 56	229.38					
				0006	陳	13 / 448	15.53					
				0007	陳	13 / 448	15.53					
				0008	陳	13 / 448	15.53					
				0009	陳	13 / 448	15.53					
				0010	吳	2 / 560	1.91					
				0039	劉	4 / 56	38.23					
				0040	唐	78 / 3920	10.65					
				0041	葉	342 / 2016	90.79					
				0042	吳	4 / 56	38.23					
				0043	呂	2028 / 19600	55.38					
				0044	郭	312 / 19600	8.52					
27	東橋段	1042	525.95	0004	臺灣糖業股份有限公司	24 / 56	225.41					
				0006	陳	13 / 448	15.26					
				0007	陳	13 / 448	15.26					
				0008	陳	13 / 448	15.26					
				0009	陳	13 / 448	15.26					

序號	標示部			所有權部				他項權利部				
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	登記次序	他項權利人	債務人	設定義務人
27(續)	東橋段	1042	525.95	0010	吳	2 / 560	1.88					
				0039	劉	4 / 56	37.57					
				0040	呂	78 / 3920	10.47					
				0041	葉	342 / 2016	89.22					
				0042	廖	1 / 42	12.52					
				0043	吳	1 / 42	12.52					
				0044	何	1 / 42	12.52					
				0045	呂	2028 / 19600	54.42					
				0046	郭	312 / 19600	8.37					
28	東橋段	1043	676.43	0007	黃	1 / 15	45.10					
				0008	黃	1 / 10	67.64					
				0010	黃	1 / 15	45.10					
				0011	黃	1 / 15	45.10					
				0012	黃	1 / 5	135.29					
				0013	黃	1 / 25	27.06					
				0015	林	1 / 25	27.06					
				0016	黃	1 / 25	27.06					
				0018	黃	1 / 10	67.64					
				0019	黃	1 / 25	27.06					
				0020	黃	共同共有 1 / 5	19.33					
				0021	黃	共同共有 1 / 5	19.33					
				0022	黃	共同共有 1 / 5	19.33					
				0023	黃	共同共有 1 / 5	19.33					
				0024	高	共同共有 1 / 5	19.33					
				0025	黃	共同共有 1 / 5	19.33					
				0026	黃	共同共有 1 / 5	19.33					
0027	黃	1 / 25	27.06									

序號	標示部			所有權部				他項權利部						
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	登記次序	他項權利人	債務人	設定義務人		
29	東橋段	1044	22.19	0007	黃	15 / 875	0.38							
				0008	黃	15 / 875	0.38							
				0010	黃	15 / 875	0.38							
				0011	黃	15 / 875	0.38							
				0012	黃	15 / 525	0.63							
				0013	黃	15 / 350	0.95							
				0015	黃	15 / 525	0.63							
				0016	黃	15 / 525	0.63							
				0017	黃	15 / 175	1.90							
				0019	黃	15 / 350	0.95							
				0047	連	8 / 112	1.59							
				0048	呂	1 / 49	0.45							
				0049	葉	342 / 2016	3.76							
				0050	廖	1 / 42	0.53							
				0051	吳	1 / 42	0.53							
				0052	何	1 / 42	0.53							
				0053	呂	26 / 245	2.35							
				0054	郭	4 / 245	0.36							
				0055	黃	共同共有 48 / 560	0.27							
				0056	黃	共同共有 48 / 560	0.27							
				0057	黃	共同共有 48 / 560	0.27							
				0058	黃	共同共有 48 / 560	0.27							
				0059	高	共同共有 48 / 560	0.27							
				0060	黃	共同共有 48 / 560	0.27							
				0061	黃	共同共有 48 / 560	0.27							
				0062	陳	13 / 448	0.64							
				0063	陳	13 / 448	0.64							
				0064	陳	13 / 448	0.64							
0065	陳	13 / 448	0.64											
0066	黃	15 / 875	0.38											

序號	標示部			所有權部				他項權利部				
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	登記次序	他項權利人	債務人	設定義務人
30	東橋段	1045	147.02	0004	臺灣糖業股份有限公司	24 / 56	63.01					
				0005	陳	13 / 112	17.06					
				0034	連	8 / 112	10.50					
				0035	呂	1 / 49	3.00					
				0036	葉	342 / 2016	24.94					
				0037	廖	1 / 42	3.50					
				0038	吳	1 / 42	3.50					
				0039	何	1 / 42	3.50					
				0040	呂	26 / 245	15.60					
				0041	郭	4 / 245	2.40					
31	東橋段	1046	1,229.92 (計入更新單元面積為 23 ㎡，依實地測量分割後地政機關登記為準)	0003	理富科技股份有限公司	1 / 1	1,229.92 (計入更新單元面積為 23 ㎡，依實地測量分割後地政機關登記為準)	最高限額抵押權	0004-000	臺灣土地銀行股份有限公司		

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

業務承辦 人員	約覽黃奇生
業務單位 主管	科長翁嘉陽

新 竹 市 政 府
中 華 民 國 一 〇 四 年 六 月