
新竹市東區中央段 1175 地號等 4 筆土地（四知四村）

都市更新案之執行成果發表

壹、計畫概述

國防部政治作戰局為積極推動老舊眷村土地活化運用業務，加速處理老舊眷村土地進度，以利挹注眷改基金，經 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。另，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。據此國防部政治作戰局以 100 年 10 月 13 日國政眷服字第 1000014845 號函委託改制前內政部營建署城鄉發展分署代辦公辦都市更新，依據都市更新條例相關規定辦理本計畫區之都市更新開發計畫，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。

貳、基地概況

一、基地現況

本計畫基地為國防部政治作戰局之眷村「四知四村」，本更新計畫更新單元內原眷戶，已全部配合搬遷，區內留下 1~3 樓之老舊鋼筋混凝土結構建物。

二、位置與範圍

本更新計畫委託技術服務案為「四知四村」基地，坐落於新竹市東區中央段 1175、1175-1、1175-2 及 1179 地號等共 4 筆土地上，其面積為 1,145 平方公尺，基地三面臨路，北側為三民路、東側為民權路、南側為民權路 111 巷所包圍，西側則緊臨既有建物，周邊公共設施用地皆已開闢完成，而區

位上則位於新竹市政府東側約 600 公尺處、新竹火車站東北側約 800 公尺處及巨城購物中心南側約 100 公尺處，聯外道路以東大路(縣 122)及經國路(台 1 線)為主，基地位處交通便利、人潮聚集之巨城商圈附近。(參見圖 1、圖 2)

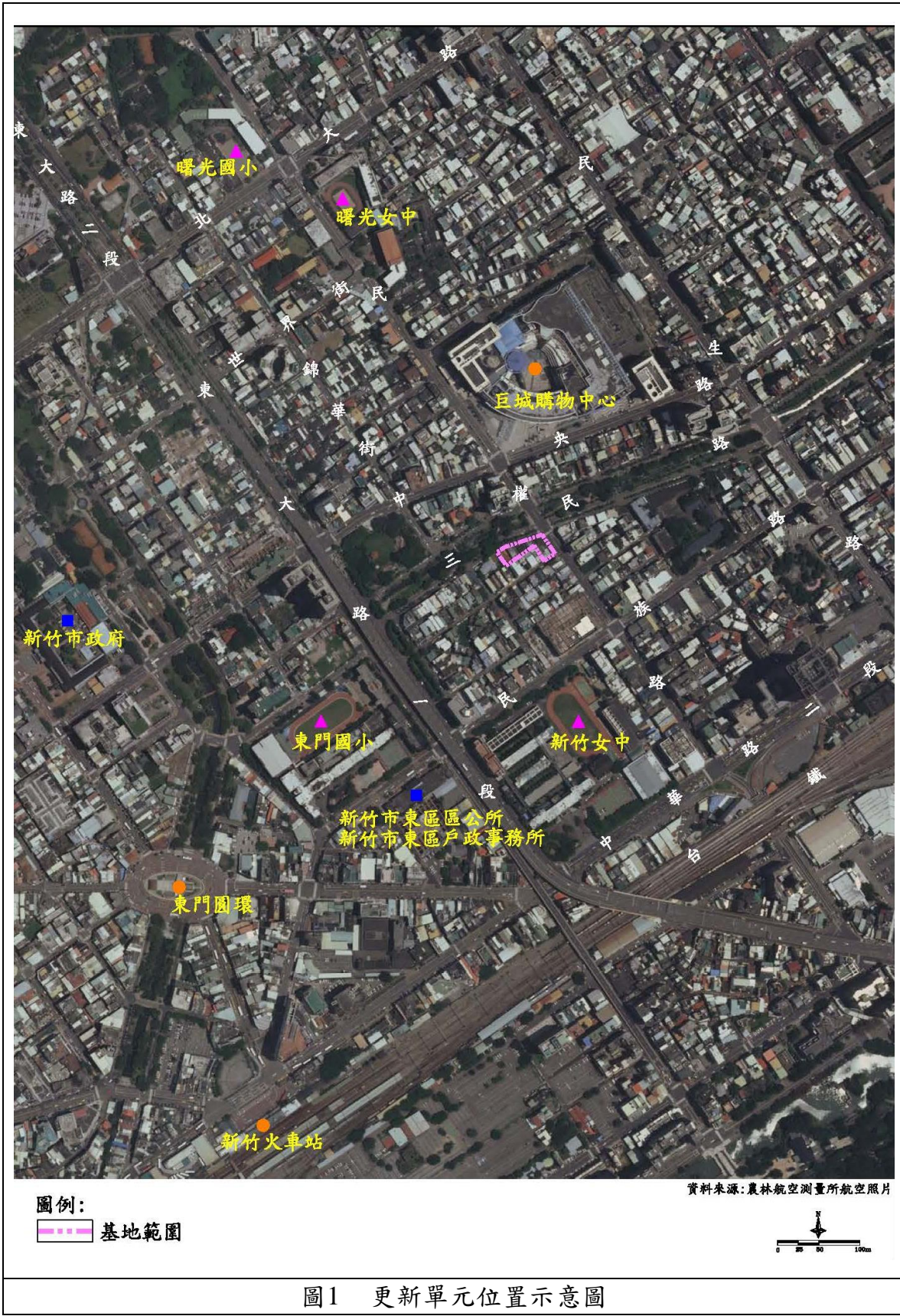
三、土地面積及權屬

本更新單元座落於新竹市中央段 1175、1175-1、1175-2 及 1179 地號等 4 筆土地，土地面積合計為 1,145 平方公尺，基地三面臨路，北側為三民路、東側為民權路、南側為民權路 111 巷所包圍，4 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。(參見表 1、圖 3)

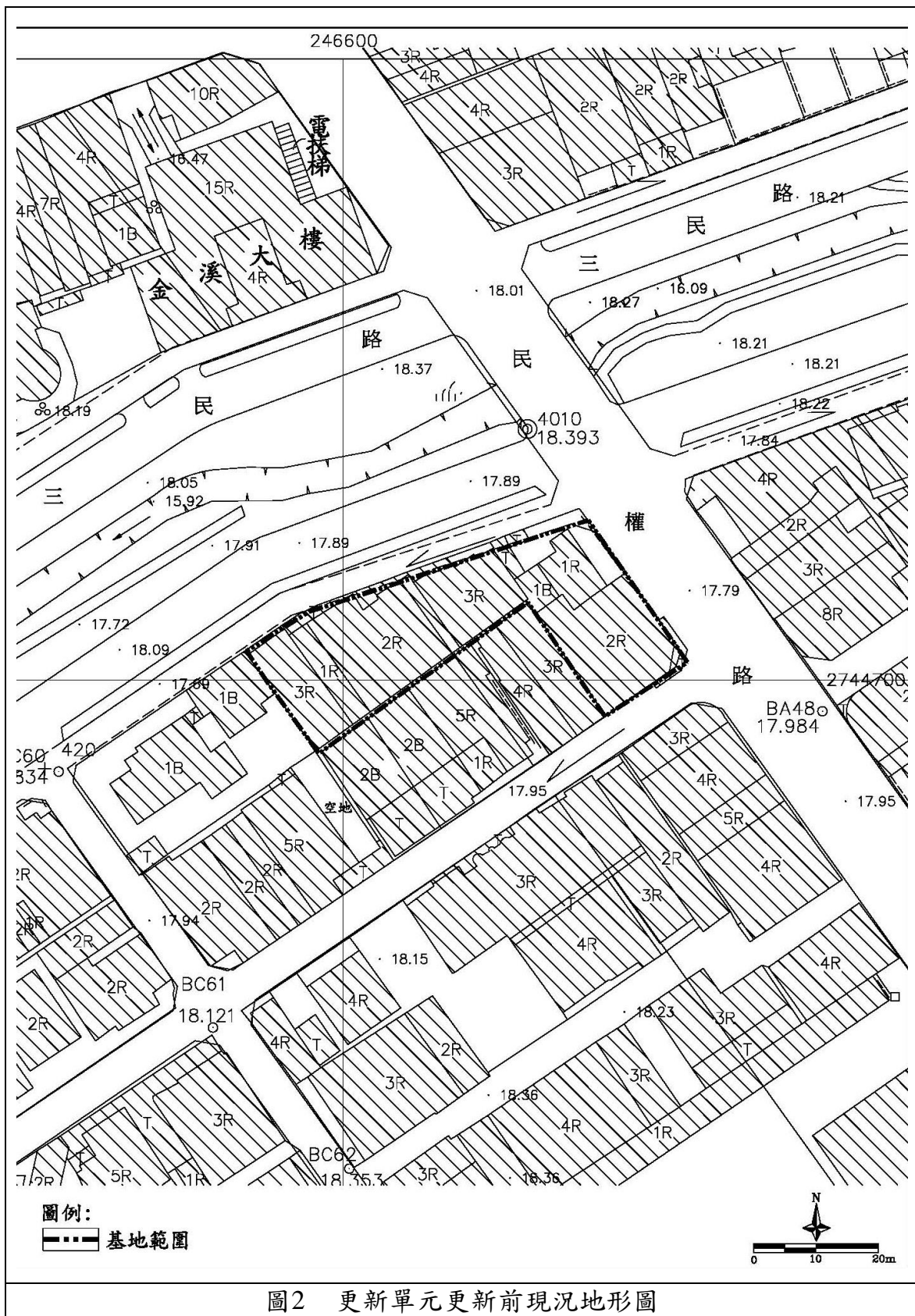
表1 更新單元土地權屬清冊

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	中央	1175	639	全部	中華民國	國防部政治作戰局	第 2 種商業區
2	中央	1175-1	5	全部	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地
3	中央	1175-2	6	全部	中華民國	國防部政治作戰局	道路用地
4	中央	1179	495	全部	中華民國	國防部政治作戰局	第 2 種住宅區
合計			1,145				

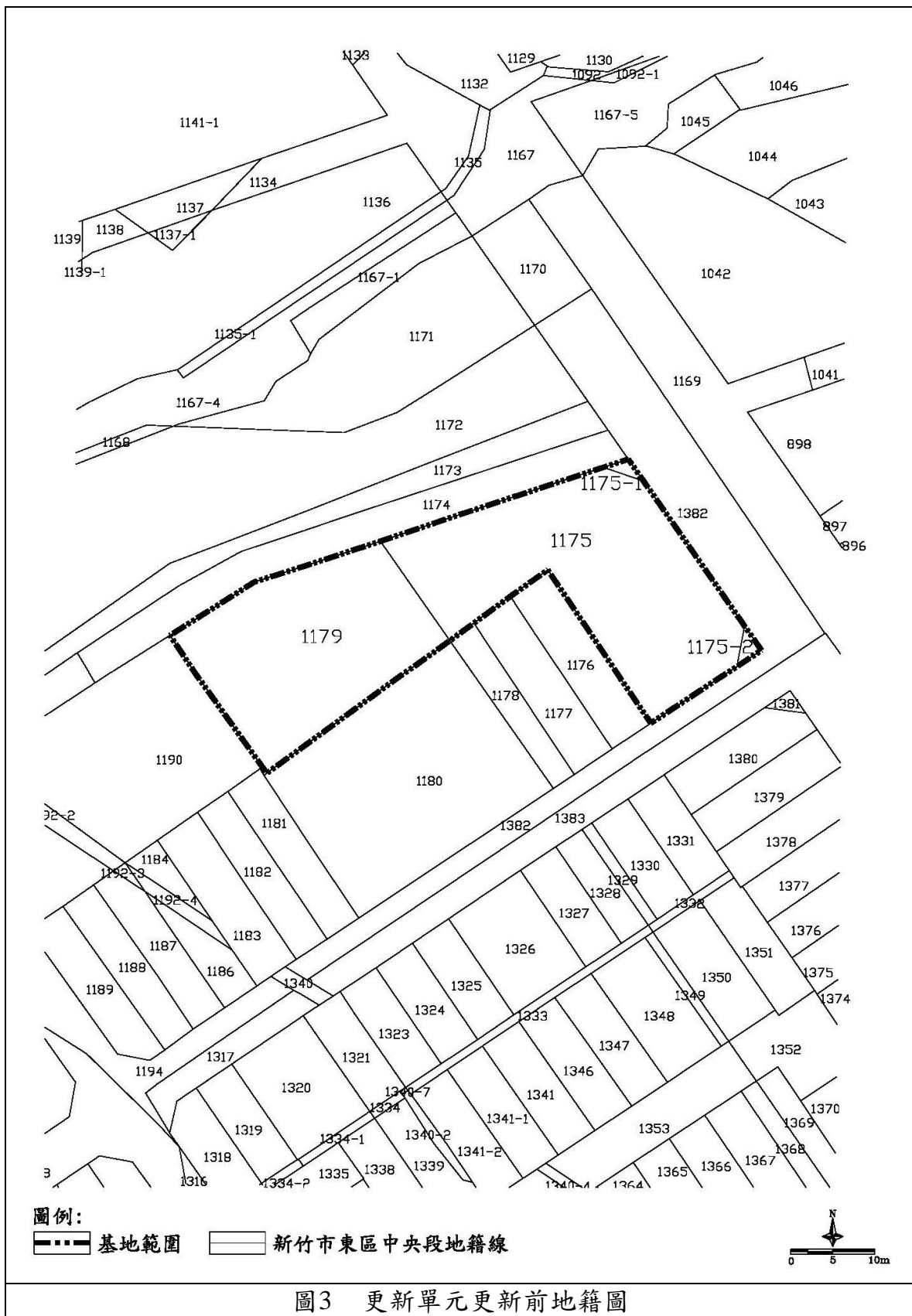
資料來源：本計畫整理。



資料來源；本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。



資料來源；本計畫繪製。

參、計畫目的及規劃構想

一、發展定位構想

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，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，作為新竹市區綠色園道旁之都市亮點。

- (一) 新竹市綠色園道串連
- (二) 商業機能沿續及提昇
- (三) 城市綠園道亮點景觀塑造
- (四) 健康智慧綠建築之規劃

二、規劃內容

(一) 土地使用分區

本更新單元位於「擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫」內之第二種住宅區、第二種商業區、及道路用地，基地面積共計 1,145 平方公尺。(參見圖 3)



圖4 現行計畫土地使用分區示意圖

資料來源；本計畫繪製。

(二) 更新後建築規劃

全區建築以整體配置分區檢討的方式進行主體集合住宅、搭配低層一般零售業規劃，因應基地形狀，建築量體以一幢二棟規劃，分別以 14 層+退縮人行步道與 12 層+騎樓方式，對應三民路與民權路不同分區的活動特性。

更新單元將興建一幢兩棟，分別為地上 12 層及 14 層、地下 3 層鋼筋混凝土造集合住宅。立面造型以水平帶體為主，塑造新竹獨特「風生」意象；臨三民路建築物 13 樓以上退縮，使建築外觀以現代設計為主，達到底層視覺流暢，上層低量感效果。沿街面退縮植樹，使人行空間擁有良好的品質。(參見圖 5)。

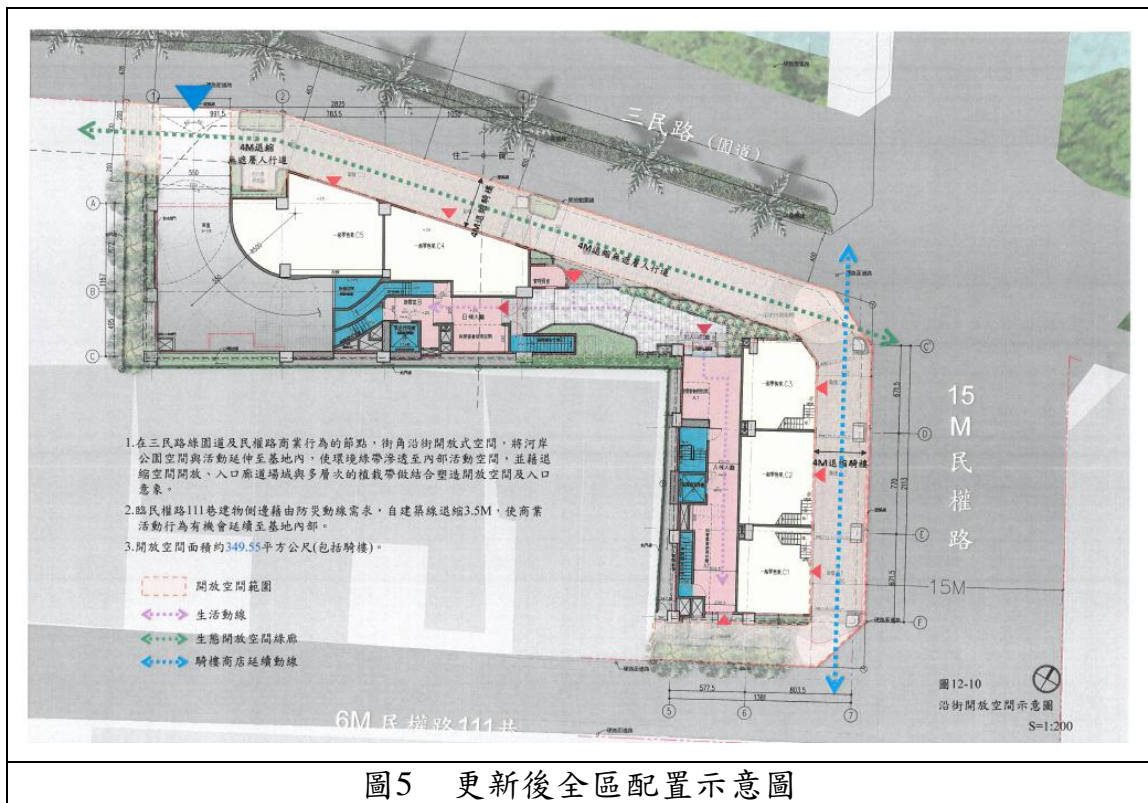


圖5 更新後全區配置示意圖

資料來源：本案公告核定之「都市更新事業計畫」，p.12-11。



更新後公共設施暨周邊環境實景

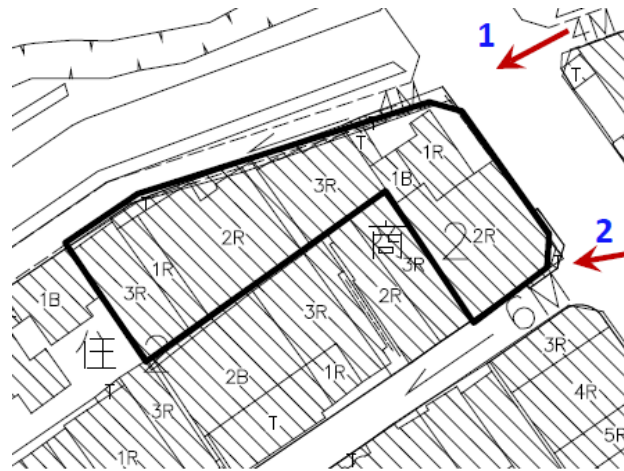


圖6 更新後實景照片示意圖-1

資料來源：本案「都市更新事業成果報告書(含竣工圖)【定稿本】」，p.2-5。



圖7 本案更新後實景照片示意圖-2

資料來源：本案「都市更新事業成果報告書(含竣工圖)【定稿本】」，p.3-4。

肆、 辦理方式

一、 公開評選徵求實施者

本都市更新案由國防部政治作戰局委託改制前內政部營建署城鄉發展分署代辦公辦都市更新(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)，並依都市更新條例(99.5.12)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)；透過招商、公開評選之程序後，由國防部政治作戰局委託金旺宏實業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28日完成委託契約書之簽訂。

二、 開發方式

本案依據都市更新條例(99.5.12)第4、9、19、25、27、29條等相關規定，將全部土地劃為重建區段，採重建及權利變換方式辦理實施都市更新事業。

本更新事業之實施總成本均由實施者負擔，以提供資金的方式實施都市更新事業。實施總成本由更新單元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、 更新單元所有權人同意比例

本案係依都市更新條例(99.5.12)第9條之規定，經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，並由國防部政治作戰局委託金旺宏實業股份有限公司作為本都市更新事業之實施者，實施都市更新事業，故無都市更新條例(99.5.12)第22條私有土地及私有合法建築物所有權人同意比例之門檻規定。綜上所述，本更新單元內公有土地所有權人可視為均同意參與都市更新事業計畫，同意參與之人數比例與土地面積比例為100%。

伍、 辦理過程

一、 先期規劃作業

民國 101 年 10 月 5 日檢送先期規劃報告(草案)，於民國 101 年 11 月 27 日經分署審查後，於民國 102 年 2 月 27 日經分署同意備查。

二、 都市更新計畫作業

民國 101 年 9 月 28 日檢送都市更新計畫(草案)，於民國 102 年 3 月 29 日經新竹市第 231 都市計畫委員會審議通過，經新竹市政府 102 年 6 月 27 日府都更字第 1020308584 號公告發布實施「擬定新竹市東區中央段 1175 地號等 4 筆土地(四知四村)都市更新單元都市更新計畫案」都市更新計畫書，並自民國 102 年 6 月 28 日零時生效。

三、 開發辦理原則作業

民國 101 年 9 月 28 日檢送開發辦理原則計畫(草案)，於民國 102 年 10 月 2 日經新竹市都市更新地區專案推動小組審議後通過。

四、 招商作業

民國 101 年 10 月 9 日檢送招商文件(草案)，民國 102 年 10 月 3 日經分署召開評選委員會審查會議審查招商文件。

民國 102 年 10 月 4 日辦理第一場招商說明會。

民國 102 年 11 月 20 日上網公告招商，並於民國 103 年 1 月 8 日截止投標。

民國 102 年 12 月 4 日辦理第二場招商說明會。

民國 103 年 2 月 25 日公布最優申請人為金旺宏實業股份有限公司，由國防部政治作戰局委託金旺宏實業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 28 日完成委託契約書之用印簽訂。

五、實施者都市更新事業計畫與權利變換計畫

實施者於民國 103 年 12 月 22 日函送都市更新事業計畫與權利變換計畫予新竹市政府報核，並於民國 104 年 4 月 2 日辦理公辦公聽會及聽證程序，後於民國 104 年 10 月 30 日公告核定實施，並自民國 104 年 11 月 2 日生效。

六、取得建造執照及申報開工

實施者於民國 105 年 7 月 28 日取得建造執照，於民國 105 年 12 月 6 日申報開工，並經新竹市政府於民國 105 年 12 月 8 日准予備查。

七、取得使用執照及完成囑託登記

實施者於民國 108 年 9 月 25 日取得使用執照，新竹市政府於民國 108 年 12 月 19 日公告核定「變更都市更新權利變換計畫案(釐正圖冊)」案並自民國 108 年 12 月 20 日零時生效，後於民國 109 年 3 月 18 日完成權利變換產權囑託登記作業。

八、完成國防部分回房屋點交

於民國 109 年 4 月 13 日完成國防部政戰局分回本案房地之交屋作業。

九、實施者更新成果備查

新竹市政府於民國 112 年 9 月 4 日同意准予備查實施者之更新成果報告。

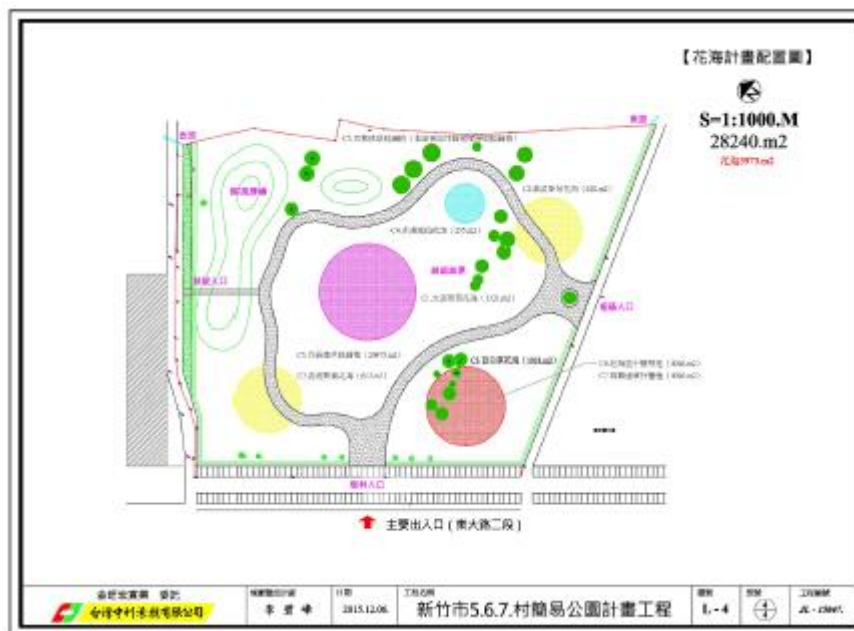
陸、計畫效益

一、 整體都市環境效益

(一) 開闢公設及公園

1. 認養簡易公園

本案實施者以 600 萬元認養「新竹市 5、6、7 村春節假期花海地景型塑簡易公園」，並完成開闢，提供市民使用。



「認養新竹市 5、6、7 村簡易公園」竣工書圖



「認養新竹市 5、6、7 村簡易公園」成果照片

2. 興闢道路

本案單元內之 2 筆道路截角公設用地，已配合本更新事業之實施協助開闢，將周邊道路用地重新鋪設柏油劃設交通標線，改善道路截角遭老舊建物占用之情形，提升用路人之安全，並於 108 年 12 月 18 日完成將產權登記予新竹市政府。

(二) 提升市容景觀環境

1. 塑造都市景觀

透過公辦都更改建窳陋房舍，可改善都市環境及市容景觀，型塑地區視覺景觀環境。本案整合建築物量體及色彩設計及景觀美化等設計，提升當地都市景觀視覺軸線，並延伸周邊景觀遊憩軸線，促使市民大眾獲得更好的都市景觀與市容觀瞻。

另更新後建物並將搭配夜間燈光照明，亦可提供更為安全及具特色的都市空間。



本案量體景觀及夜間照明成果示意

2. 以綠建築創造綠色生態城市

響應政府興建生態、節能、減廢、健康之綠建築，建立舒適、健康及環保之居住環境，本案更新事業已完成申請取得銀級綠建築標章，且將依相關規定執行美化市容，維護管理綠建築設施。

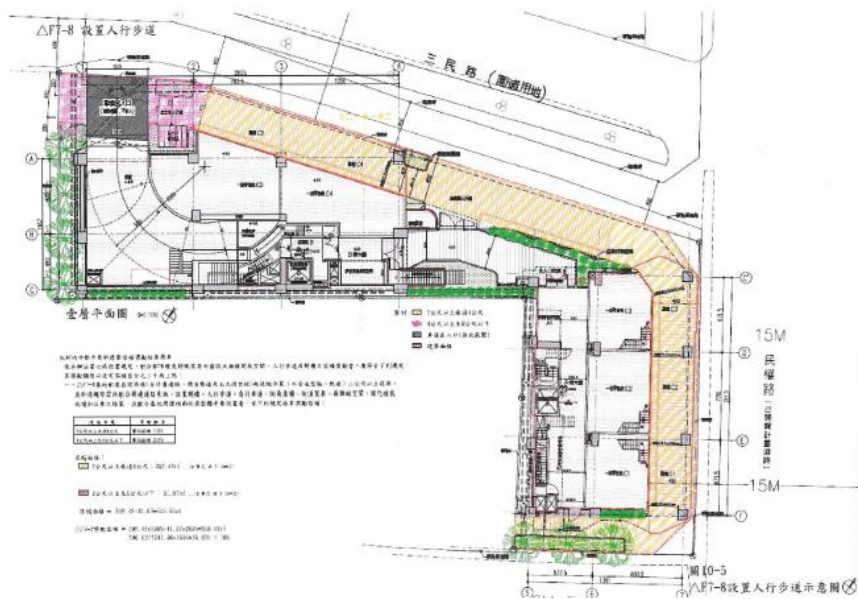


3. 沿街退縮人行步道空間

本案規劃退縮人行步道，並搭配植栽綠化、行人休憩空間的規劃，為無償開放供不特定公眾公共使用，並設置告示牌，由本大樓進行管理維護，並將相關規範納入公寓大廈管理規約。

附錄二、公寓大廈住戶管理規定草約

附圖一



退縮人行步道納入管理規約



本案退縮人行步道空間成果示意

二、 國防部效益

(一) 提升土地使用效益

原有四知四村眷村多為屋齡老舊之建物，環境窳陋，現況使用容積低，使得土地使用效益一直無法提升，透過公辦都更之方式，已促進公有土地合理且有效之利用。

(二) 分回住宅及車位之效益

依本案權利變換計畫內容，國防部政治作戰局所擁有的土地於更新前價值為 327,142,000 元，更新後可分回價值為 533,491,070 元，其財務效益為 206,349,070 元，報酬率達 63.08%。

本案國防部政治作戰局計分回共 22 戶住宅單元及 22 個車位，後續可配合政策需要予以利用或處分，以不同方式挹注眷改基金。

三、 新竹市政府效益

(一) 取得實施者所捐贈之都市更新基金

本案實施者捐贈都市更新基金 1,300 萬元，可作為新竹市政府在都市發展之相關用途。

(二) 引入就業及居住人口，活絡商業機能

透過都市更新之執行，可引入就業及居住人口，創造基础性服務機能之需求，同時活絡商業活動機能，繁榮地方經濟。

(三) 增加稅收

更新完成後，更新地區地價稅、房屋稅、土地增值稅等稅收，將有所增加，地方政府即能以實質稅收增加收益。