

變更新竹(含香山)都市計畫(第十三、十四村等老舊眷村
改建)細部計畫(事業及財務計畫與部分土地使用分區及
都市設計管制要點)書

新竹市政府

中華民國 95 年 6 月

新 竹 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更新竹(含香山)都市計畫(第十三、十四村等老舊眷村改建)細部計畫(事業及財務計畫與部分土地使用分區及都市設計管制要點)	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	新竹市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	自民國 94 年 7 月 5 日起至民國 94 年 8 月 3 日共計 30 日
	新聞登報	刊登於民國 94 年 7 月 6 日中國時報，民國 94 年 7 月 7 日聯合報；民國 94 年 7 月 8 日自由時報
	公開說明會	民國 94 年 7 月 21 日上午 10 時於新竹市立西門國小視廳室舉行
人民團體對本案之反映意見	詳人民或團體陳情綜理表。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	新竹市都市計畫委員會 94 年 9 月 28 日第 154 次會議審議通過	

目 錄

壹、緒論.....	1
貳、法令依據.....	1
參、發展現況.....	1
肆、變更計畫內容.....	4

附件一 變更新竹(含香山)都市計畫(第十三、十四村等老舊眷村改建)細部計畫(事業及財務計畫與部分土地使用分區及都市設計管制要點)案土地使用分區管制要點

附表一 土地及建築物使用別容許表

附表二 土地及建築物使用組別明細表

附件二 變更新竹(含香山)都市計畫(第十三、十四村等老舊眷村改建)細部計畫(事業及財務計畫與部分土地使用分區及都市設計管制要點)案都市設計準則

附 錄

附錄一 新竹市都市計畫委員會第 154 次會議紀錄

附錄二 變更新竹(含香山)都市計畫(第十三、十四村等老舊眷村改建)細部計畫(事業及財務計畫與部分土地使用分區及都市設計管制要點)書人民或團體陳情意見綜理表

壹、緒論

為加速市轄國軍老舊眷村改建，有效提供足夠之公共設施用地，且營造優質住居生活環境等緣由，國防部委託新竹市政府代辦新竹市老舊眷村改建工作，並進行都市計畫變更主要計畫及擬定細部計畫作業。「擬定新竹(含香山)都市計畫(第十三、十四村等老舊眷村改建)細部計畫」於民國 90 年 9 月公告實施。規劃內容為配合主要計畫變更劃設第二種住宅區、公園用地、道路用地及人行步道用地，並訂定本計畫區之土地使用分區及都市設計管制要點。

惟隨著時代背景變遷，相關政策、法令之修正，致計畫難以落實，遂有修正土地使用分區及都市設計管制要點之必要：

1. 國防部提出因眷村改建政策之修正，本細部計畫範圍眷村改建基地由「以地作價統包方式開發」調整為「眷村騰空基地分批標售」以挹注眷改基金。
2. 部分畸零地權屬複雜難以整合，致無法落實原細部計畫土地使用分區及都市設計管制要點之「全街廓開發及部分管制規定」。
3. 建築技術規則於民國 92 年 3 月 20 日增訂第 15 章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」，其對於建築基地之開放空間種類、有效面積、鼓勵係數及獎勵總量皆有明確規範。

貳、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

參、發展現況

一、擬定新竹(含香山)都市計畫(第十三、十四村等老舊眷村改建)細部計畫概要

(一) 計畫範圍

本細部計畫區位於新竹(含香山)都市計畫區西側，經國路與牛埔路口西南側，計畫面積為 3.30 公頃。

(二) 土地使用及公共設施計畫(詳圖 1 及表 1)

1. 劃設第二種住宅區，面積約計 2.39 公頃。
2. 劃設公園用地，面積約計 0.59 公頃。
3. 劃設道路用地，面積約計 0.27 公頃。
4. 劃設人行步道用地，面積約計 0.05 公頃。

(三)事業及財務計畫

本計畫案之事業及財務計畫詳見表 2。

表 1 擬定新竹(含香山)都市計畫(第十三、十四村等老舊眷村)細部計畫土地使用面積分配表

項 目		面積(ha)	百分比
土地使用分區	第二種住宅區	2.39	72.42%
公共設施用地	公園	0.59	17.88%
	道路用地	0.27	8.18%
	人行步道用地	0.05	1.52%
合 計		3.30	100.00%

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 2 擬定新竹(含香山)都市計畫(第十三、十四村等老舊眷村改建)細部計畫案事業及財務計畫表

土地使用分區	面積(m ²)	土地取得方式				開發工程費用(萬元)				主辦單位	預定完成期限(會計年度)		經費來源	
		征購	市地重劃	獎勵投資	其他	土地征購費及地上物補償費	原眷戶搬遷費	房屋補助費	工程費		合計	徵購勘測設計		施工
第二種住宅區	23,900				√	0	3669	39645	45547	88861	國防部	90-91年	91-93年	以地作價統包方式開發
公園用地	5,900				√	0	906	9787	531	11224	國防部	90-91年	91-93年	
道路用地	2,700				√	0	414	4479	89	4982	國防部	90-91年	91-93年	
人行步道用地	500				√	0	77	829	35	941	國防部	90-91年	91-93年	
合計	33,000						5066	54740	46202	106008				
備註	(一)本案公共設施用地取得方式由國防部與新竹市政府協調辦理之。 (二)原眷戶搬遷費、房屋補助費及地上建築物拆除費用均由國防部負責，工程費則由開發商自行負擔。 (三)公共設施用地興建完成後，移由新竹市政府管理維護。 (四)本表開關經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌於調整，表列概估之經費亦應依實際狀況逐年調整。													

二、土地使用現況

土地使用現況為國軍老舊眷村(第十三、十四村)，建築物窳陋且鄰棟間隔不足，有妨礙公共安全之虞。區內有一些小空間可作為居民的鄰里交流場所，但巷道狹窄加上路邊停車，使巷道空間更加狹小影響通行，且消防安全設施不足。

三、交通運輸現況

本細部計畫區以經國路為主要對外聯絡道路。經國路為新竹市區通往鄰近地區的主要道路，計畫道路寬度 28 至 34 公尺。

肆、變更計畫內容

一、變更位置

新竹(含香山)都市計畫區西側，經國路與牛埔路口西南側，計畫面積為 3.30 公頃。

二、變更理由

1. 配合國防部提出因眷村改建政策之修改，本細部計畫範圍眷村改建基地由「以地作價統包方式開發」調整為「眷村騰空基地分批標售」以挹注眷改基金，調整基地開發之事業及財務計畫，以符合實際。
2. 部分畸零地權屬複雜難以整合，致無法落實原「細部計畫土地使用分區及都市設計管制要點」全街廓開發及部分管制規定，修正部分條文內容。
3. 為避免建築管理相關規定重疊管制，導致執行面及管理面之困擾，本次除必要規定外，「土地使用及都市設計管制要點」內相關建築管理規定均修正回歸依建築技術規則辦理。
4. 配合市府明確區隔土地使用與都市設計管制內容以利後續執行之政策，一併調整原合併訂定「土地使用及都市設計管制要點」方式為分別訂定「土地使用分區管制要點」及「都市設計準則」，並配合修正相關文字與調整條次。

三、變更內容

變更有關土地使用分區及都市設計管制要點部分條文，並依其管制內容與屬性，於本次檢討中就有關都市設計部分之條文及附圖於土地使用管制要點中刪除，移至都市設計準則。另配合國防部眷村改建政策轉變，調整基地開發之事業及財務計畫。變更內容明細詳表 3。

表 3 變更新竹(含香山)都市計畫(第十三、十四村等老舊眷村改建)細部計畫(事業及財務計畫與部分土地使用分區及都市設計管制要點)變更內容明細表

變更編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		變更前	變更後		
1	全計畫區	事業及財務計畫，詳細內容詳表 2。	事業及財務計畫，詳細內容詳表 4。	配合國防部提出因眷村改建政策之修改，本細部計畫範圍眷村改建基地由「以地作價統包方式開發」調整為「眷村騰空基地分批標售」以挹注眷改基金，調整基地開發之事業及財務計畫，以符合實際。	
2	全計畫區	土地使用分區及都市設計管制要點	<ol style="list-style-type: none"> 1.土地使用分區管制要點，詳細變更內容詳表 5。 2.都市設計準則，詳細變更內容詳表 6。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.部分畸零地權屬複雜難以整合，致無法落實原「細部計畫土地使用分區及都市設計管制要點」全街廓開發及部分管制規定。 2.為避免建築管理相關規定重疊管制，導致執行面及管理面之困擾，本次除必要規定外，「土地使用及都市設計管制要點」內相關建築管理規定均修正回歸依建築技術規則辦理。 3.配合市府明確區隔土地使用與都市設計管制內容以利後續執行之政策，一併調整原合併訂定”土地使用及都市設計管制要點”方式為分別訂定”土地使用分區管制要點”及”都市設計準則”，並配合修正相關文字與調整條次。 	