

擬定新竹市東區竹蓮段 2362、2375 地號等 2 筆土地 都市更新事業計畫案

【核定版】



實施者：春福建設股份有限公司
規劃單位：財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計：境向聯合建築師事務所

中華民國 111 年 12 月

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書

■ 案名：

「擬定新竹市東區竹蓮段 2362、2375 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

本更新單元包含新竹市東區竹蓮段 2362、2375 地號等 2 筆土地，面積共計 4,636.00 m²。

■ 更新單元範圍內合法建物面積：

本更新單元範圍內無合法建築物。

■ 使用分區：

第二種住宅區

■ 申請理由及依據：

依「都市更新條例」第 9 條、第 19 條及 29 條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫及權利變換計畫書併同公聽會會議記錄、其他相關證明文件。

■ 申請事項：

申請都市更新事業計畫及權利變換計畫核准。

申請人：春福建設股份有限公司

統一編號：22950102

代表人：鄭君寰

聯絡地址：新竹市北大路 88 號

聯絡電話：03-532-6220



中 華 民 國 1 1 0 年 9 月 6 日

切 結 書

- 一、立切結書人 春福建設股份有限公司，茲切結所檢附「擬定新竹市東區竹蓮段 2362、2375 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 春福建設股份有限公司 自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新竹市政府

摘要

立切結書人：春福建設股份有限公司

統一編號：22950102

代表人：鄭君寰



聯絡地址：新竹市北大路 88 號

聯絡電話：03-532-6220



中 華 民 國 110 年 9 月 6 日

委 託 書

茲委託 境向聯合建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬定新竹市東區竹蓮段 2362、2375 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委託人：春福建設股份有限公司

代表人：鄭君寰

聯絡地址：新竹市北大路 88 號

聯絡電話：03-532-6220

統一編號：22950102



受託單位：境向聯合建築師事務所

代表人：莊希聖

聯絡地址：台北市中山區中山北路三段 47 號 7 樓

聯絡電話：02-2703-5258

統一編號：19342983



中 華 民 國 110 年 9 月 6 日

委 託 書

茲委託 財團法人都市更新研究發展基金會 全權代表本公司辦理「擬定新竹市東區竹蓮段 2362、2375 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委 託 人：春福建設股份有限公司

代 表 人：鄭君寰

聯絡地址：新竹市北大路 88 號

聯絡電話：03-532-6220

統一編號：22950102



受託單位：財團法人都市更新研究發展基金會

代 表 人：林益厚

聯絡地址：台北市中正區延平南路 85 號 2 樓

聯絡電話：02-2381-8700

統一編號：81595754



中 華 民 國 1 1 0 年 9 月 6 日

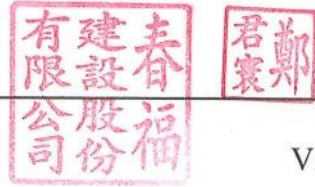
新竹市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)				請勾選送審類別 <input type="checkbox"/> A:公開展覽 <input type="checkbox"/> B:幹事會審 <input type="checkbox"/> C:審議會審 <input checked="" type="checkbox"/> D:核定					
案名	擬定新竹市東區竹蓮段 2362、2375 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案				基地地號	新竹市東區竹蓮段二小段 2362、2375 地號等 2 筆土地				
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地使用分區	第二種住宅區	法定建蔽率	60%	法定汽車停車位	223 輛	更新前後戶數 (前/後)	更新前 0 戶 / 更新後 300 戶		
	基地面積	4,636.00 m ²	實設建蔽率	38.94%	自設汽車停車位	276 輛	安置戶數 (合法/違章)	0 戶 / 0 戶		
	總樓地板面積	54973.96 m ²	法定容積率	240%	實設汽車停車位	499 輛	提供公益設施 種類、樓層	地上一層為社區式家庭托顧服務 空間(可供親子館、托嬰中心使用)		
	工業使用容積	0.00 m ²	實設容積率	576.00%	法定機車停車位	298 輛	面積	1,152.28 m ²		
	住宅使用容積	26,703.36 m ²	住宅單元	298 單元	實設機車停車位	321 輛	面	積		
	商業使用容積	0.00 m ²	商業單元	0 單元	法定裝卸停車位	0 輛	開闢計畫道路情形	-		
	其他使用容積	0.00 m ²	其他單元 (公益設施)	2 單元	實設裝卸停車位	0 輛	面積	-		
	各樓層 使用概況	地下層	地下一層防空避難室兼停車空間、地下二至六層停車空間			地下層樓板面積	19,732.40 m ²	留設人行步道情形	沿基地臨路側留設人行步道	
		地面層	大廳、住戶使用公益設施、公眾使用公益空間、防災中心			地下開挖規模	75.14%	其他	面積	
		標準層	住宅						其他	-
頂層部(屋突)		機房			最大樓層數	27 層	-	-		
適用獎勵 類型 及 獎勵 面積 額 度	F0	11,126.40 m ²	△F3+△F4-2+△F5-3+△F7-1+△F7-2+ △F7-8+△F8+△F9=8,926.17 m ² ，獎勵 上限為 8,901.12 m ² → 故取上限值 8,901.12 m ² F=F0+△F3+△F4-2+△F5-3+△F7-1+△ F7-2+△F7-8+△F8+△F9 =20,027.52 m ²		適用獎勵類型及獎勵 面積額度	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	3,477.00 m ²		
	△F3	1,001.38 m ²					獎勵樓地板面積	3,337.92 m ²		
	△F4-2	1,668.96 m ²				增設公用停車空間鼓勵 要點	獎勵增加停車數量	-		
	△F5-3	1,668.96 m ²					獎勵樓地板面積	-		
	△F7-1	667.58 m ²				其他	容積移轉	3,337.92 m ²		
	△F7-2	778.85 m ²					合計	6,675.84 m ²		
	△F7-8	358.84 m ²								
	△F8	1,112.64 m ²								
△F9	1,668.96 m ²									
申 資 請 料	實 施 者	春福建設股份有限公司			電 話	03-532-6220				
	地 址	新竹市東區北大路 88 號			傳 真	03-542-2194				
	建 築 設 計	境向聯合建築師事務所			電 話	02-2703-5258				
	地 址	台北市中山區中山北路三段 47 號 7 樓			傳 真	02-2595-2658				
	都 更 規 劃	財團法人都市更新研究發展基金會			電 話	02-2381-8700				
	地 址	臺北市中正區延平南路 85 號 2 樓			傳 真	02-2381-8701				
辦 理 過 程	過 程	日 期	發 文 文 號	備 註	過 程	日 期	發 文 文 號	備 註		
	1	更新地區公告	98 年 11 月 11 日	府都規字第 09801189623 號	9	自辦事業及權變計畫公聽會	110 年 07 月 27 日	(110)春福字第 110071602 號		
	2	自辦事業及權變計畫公聽會	104 年 06 月 24 日	府都更字第 1040090264 號	10	送審事業及權變計畫	110 年 09 月 06 日	(110)春福字第 1100906-1 號		
	3	申請事業及權變計畫報核	104 年 6 月 29 日	城都字第 1044073225 號	11	公開展覽期間	111 年 10 月 04 日 ~111 年 11 月 02 日	府都更字第 11101438041 號		
	4	公開展覽期間	105 年 12 月 1 日~105 年 12 月 31 日	府都更字第 10501549902 號	12	公辦事業及權變計畫公聽會	111 年 11 月 19 日	府都更字第 11101438042 號		
	5	公辦事業及權變計畫公聽會	105 年 12 月 28 日	府都更字第 10501549902 號	13	召開幹事會	111 年 10 月 31 日	府都更字第 1110163696 號		

6	新竹市政府公告招商	109年10月15日~110年1月12日	府都更字第10901354381號	14	召開都市更新事業及權利變換計畫聽證	111年11月18日	府都更字第11101664462號
7	召開甄審委員會綜合評審	110年02月05日	府都更字第1100020488號	15	召開都市更新事業及權利變換計畫審議會	111年11月23日	府都更字第1110164093號
8	評選結果通知	110年02月19日	府都更字第11000336391號	16	都市更新事業及權利變換計畫核定	111年12月21日	府都更字第1110185423號

填表人(申請單位)：春福建設股份有限公司

蓋章處：



填表日期：111年12月21日

VI.

都市更新

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本案更新單元位於竹蓮市場南側，竹蓮國小北側，東臨竹蓮街，西臨西大路46巷33弄。詳圖 2-1 更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

本計畫更新單元為新竹市政府 98 年 11 月公告之「新竹（含香山）都市計畫（市中心地區）細部計畫書」所劃定之都市更新地區，並依「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」之劃定基準劃定更新單元。

本更新單元範圍包括新竹市竹蓮段 2362、2375 地號等 2 筆土地，面積計 4,636.00 m²，範圍詳圖 2-2 地籍套繪圖及圖 2-3 地形套繪圖所示。

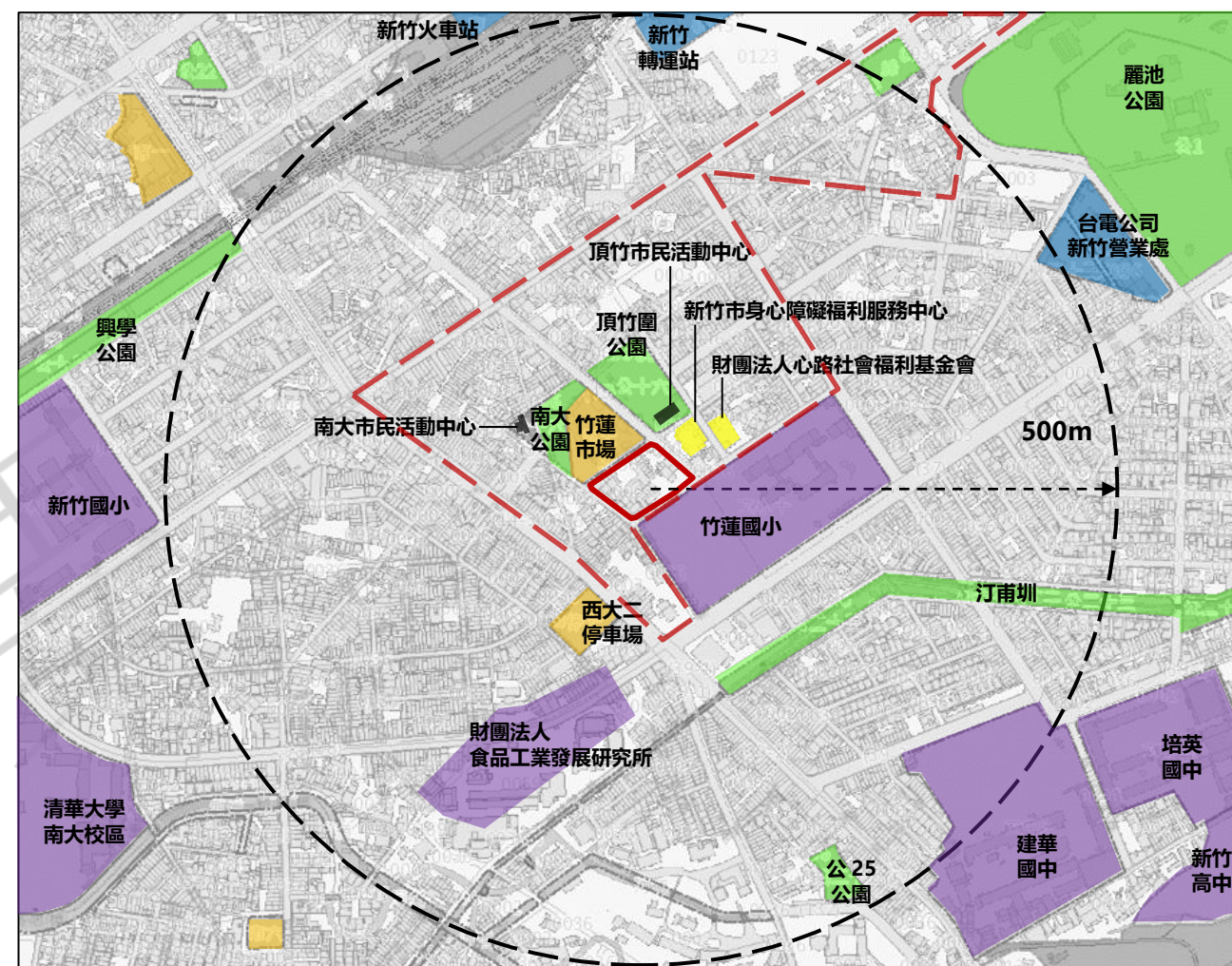


圖 例 及 說 明 指 北



圖 2-1 更新單元位置示意圖

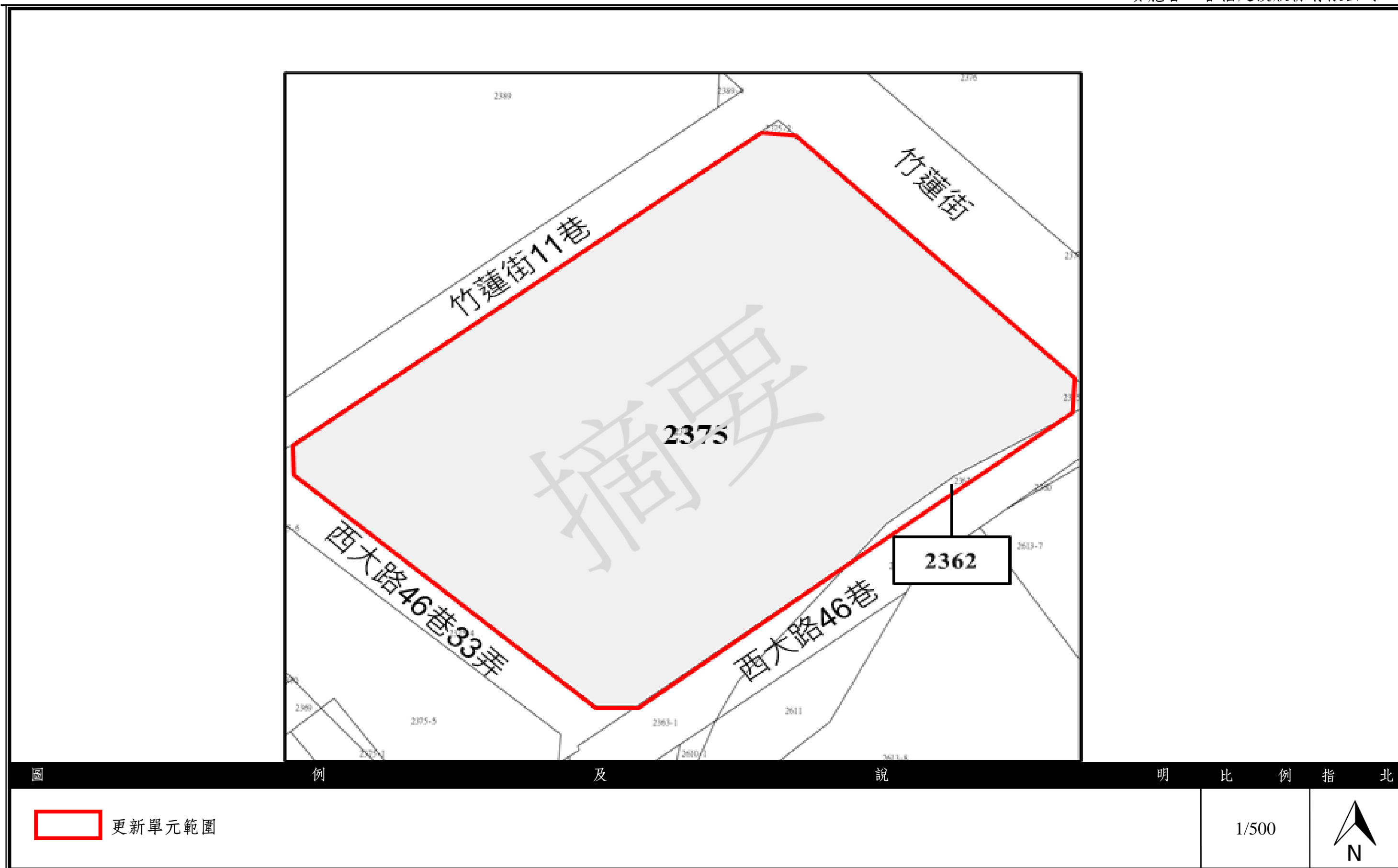


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元範圍土地為磚造、混凝土造及鐵皮搭建等臨時構造物，且無保存維護之需要。故本計畫更新事業處理方式將全部採重建方式辦理。

二、區段劃分

本更新單元範圍全區劃為「重建區段」實施都市更新事業。

詳圖 7-1 更新單元區段劃分圖。

摘要

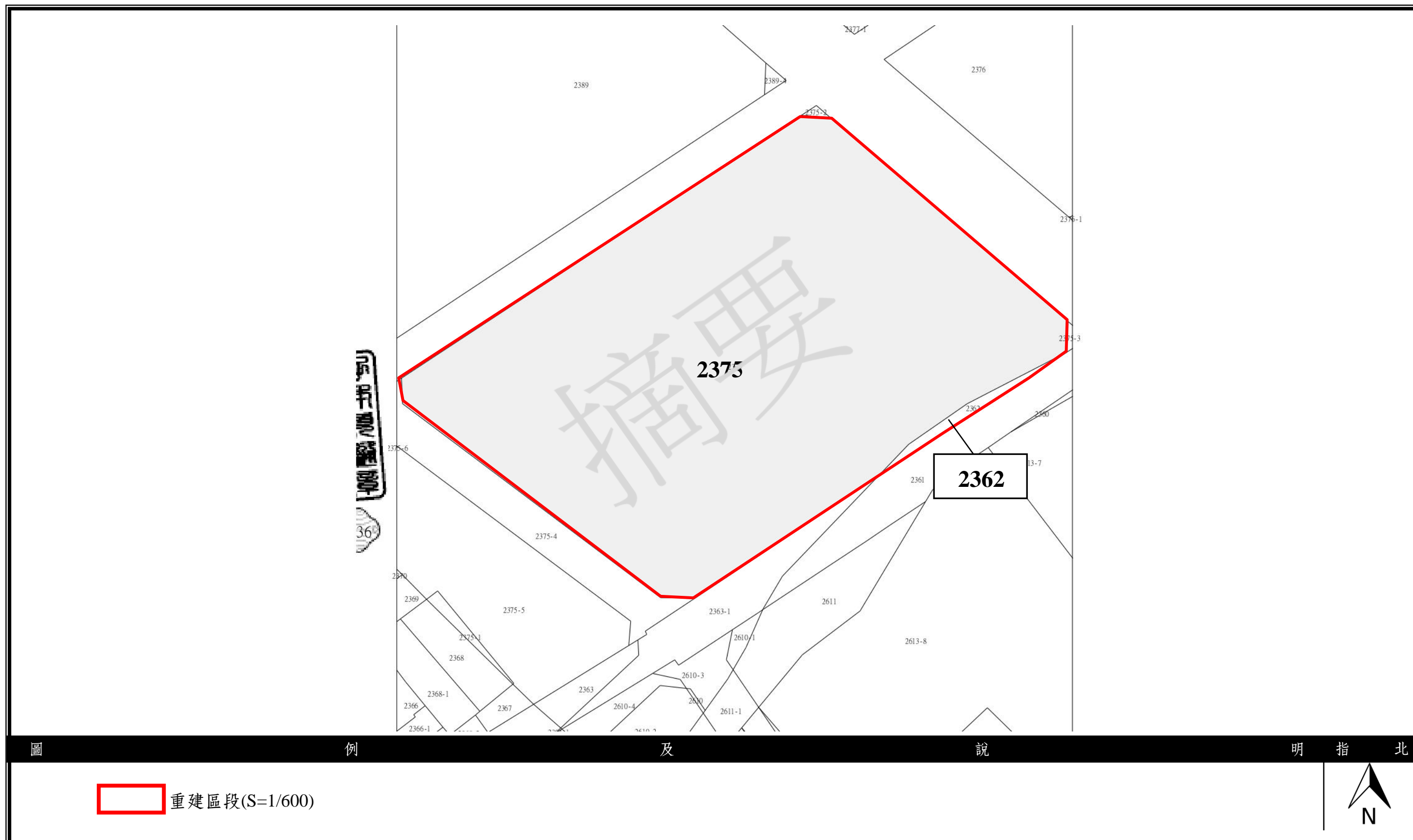


圖 7-1 更新單元區段劃分圖

拾、申請容積獎勵項目及額度

一、申請容積獎勵項目及額度

本更新單元合計申請都市更新容積獎勵額度為法定容積之 80%，另申請開放空間獎勵容積以及容積移轉，詳表 10-1 容積獎勵項目及額度試算表。

表 10-1 重建區段土地使用分區面積表

申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m ²)	法定容積比率 (%)
△F1 以原容積高於法定容積	0.00	0.00%
△F2 多數人分配之樓地板面積不及當地居住平均水準獎勵	0.00	0.00%
△F3 更新時程獎勵	1,001.38	9.00%
△F4 考量地區環境狀況		
△F4-1 提供社區使用之公益設施	0.00	0.00%
△F4-2 經政府指定額外之公益設施	1,668.96	15.00%
△F4 小計	1,668.96	15.00%
△F5 更新地區規劃設計獎勵		
△F5-1 協助開闢更新單元內或周邊公共設施	0.00	0.00%
△F5-2 認養更新單元內或周邊相關公設改善鋪面或美化都市景觀者	0.00	0.00%
△F5-3 捐贈本府都市更新基金	1,668.96	15.00%
△F5 小計	1,668.96	15.00%
△F6 建築物保存維護	0.00	0.00%
△F7 整體規劃設計(上限 20%)		
△F7-1 建物造型色彩座落方位與都市紋理調和	667.58	6.00%
△F7-2 設計建蔽率退縮	778.85	7.00%
△F7-3 境界線與棟距	0.00	0.00%
△F7-4 開挖率	0.00	0.00%
△F7-5 基地內通道	0.00	0.00%
△F7-6 立體綠化	0.00	0.00%
△F7-7 夜間照明	0.00	0.00%
△F7-1~△F7-7 小計(上限 20%)	1,446.43	13.00%

申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m ²)	法定容積比率 (%)
△F7-8 設置人行步道及騎樓	358.84	3.23%
△F7-9 留設開放空間	0.00	0.00%
△F7 小計(上限 30%)	1,805.27	16.23%
△F8 申請綠建築設計	1,112.64	10.00%
△F9 規模獎勵	1,668.96	15.00%
△F10 申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者	0.00	0.00%
△F11 其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者	0.00	0.00%
更新容積獎勵合計(計算值)	8,926.17	80.23%
更新容積獎勵合計(申請值)	8,901.12	80.00%
開放空間獎勵	3,337.92	30.00%
申請容積移轉	3,337.92	30.00%
申請容積總計(都市更新+開放空間+容積移轉)	15,576.96	140.00%

二、都市更新容積獎勵計算

(一) 法令依據

本計畫係於 104 年 7 月 1 日「都市計畫法台灣省施行細則」第 34 條之 3 第 1 項規定施行前報核，並依「都市更新條例」(99.05.12) 第 44 條、「都市更新建築容積獎勵辦法」(103.01.10) 及「新竹市都市更新地區建築容積獎勵核算標準」(104.06.15) 相關規定申請更新建築容積獎勵。

(二) 申請更新獎勵容積及項目

本更新單元法定容積率為 240%，法定容積面積為 11,126.40 m²，詳表 10-2。本計畫依「新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準」所訂標準擬申請建築容積獎勵，更新單元申請獎勵項目如下依序說明及檢討。

表 10-2 重建區段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	4,636.00	60%	2,781.60	240%	11,126.40
總計	4,636.00	60%	2,781.60	240%	11,126.40

1.△F3 更新時程獎勵

於都市更新地區公告後 3 年內，申請都市更新事業報核者，得取得 10% 容積獎勵，於公告 3 年至 6 年，則可取得 9% 容積獎勵。本案更新單元位於新竹市政府 98 年 11 月 11 日府都規字第 09801189623 號公告「擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫案」劃定之十二處都市更新地區，本更新案屬「南大路及東南街口周圍更新地區」範圍內。本案於 104 年 6 月 29 日辦理報核(函文詳 P.附-78)，於更新地區公告劃定後六年內申請實施更新事業，得申請法定容積之 9% 獎勵。

$$11,126.40 \text{ m}^2 \times 9\% = 1,001.38 \text{ m}^2$$

表 10-3 △F3 更新時程獎勵適用表

於都市更新地區公告日起	獎勵額度(擇一適用)	
	申請核准事業概要者	申請事業計畫報核者
三年內	法定容積 8%	法定容積 10%
六年內	法定容積 6%	法定容積 9%
經市府同意得延長者，於延長之三年期間內	法定容積 4%	法定容積 7%

2.△F4 考量地方環境狀況

(1) △F4-1 提供社區使用之公益設施

依「新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準」第六條規定，提供社區使用之公益設施，其樓地板面積不予計算容積，產權應登記為全體區分所有權人共有，本案留設供社區使用之公益設施面積為 601.3 m²，供社區

作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間。有關供社區使用之公益設施詳圖 10-1~10-4。

(2) △F4-2 捐贈公益設施

本案預計捐贈社區式家庭托顧服務中心，可供親子館、托嬰中心使用。新竹市近有一半人口數位於東區，目前東區雖有親子館，但離本更新地區較遠，而本案基地選舉區域屬南區(行政區域屬東區)，南區尚無「親子館」之相關設施，又因南大路及竹蓮街人口密集，若將「親子館」設置於此讓南區的家長及孩童也能就近享有友善的育兒空間，並打造「公托館」解決市民托育之需求。公益設施之設置最終已審議結果為主。

其捐贈建物產權面積為 1,412.11 m² 捐贈土地權利範圍為 3860/100000，土地持分面積為 178.95 m² 擬申請獎勵容積為 1,668.96 m²，佔法定容積 15.00%，獎勵額度計算式如下：

$$\text{公益設施土地成本} = \text{「捐贈土地面積」} \times \text{「土地平均單價」} \\ = 178.95 \text{ m}^2 \times 269,225 \text{ 元/m}^2 = 48,177,814 \text{ 元}$$

$$\text{公益設施興建建築成本} = \text{「捐贈產權面積」} \times \text{「平均工程造價」} \\ = 1,412.11 \text{ m}^2 \times 38,050 \text{ 元/m}^2 = 53,730,786 \text{ 元}$$

$$\text{捐贈公益設施之獎勵容積} = (\text{土地成本} + \text{興建成本} + \text{管理維護基金}) \times 1.2 \\ \div (\text{二樓以上更新後平均單價} - \text{興建成本} - \text{管銷費用}) \\ = (48,177,814 + 53,730,786 + 0) \times 1.2 \div 51,944 \text{ 元/m}^2 \\ = 2,354.27 \text{ m}^2$$

佔法定容積比例 = $2,354.27 \text{ m}^2 \div 11,126.40 \text{ m}^2 = 21.16\%$ ，而因本項獎勵上限為 15%，故申請公益設施容積獎勵 1,668.96 m²。

■ 銷售淨利計算

$$\begin{aligned} \text{銷售淨利} &= \text{平均銷售單價} - \text{單位建築成本} - \text{單位銷售費用} - \text{單位管理費用} \\ &= 98,895 \text{ 元/m}^2 - 38,050 \text{ 元/m}^2 - 2,967 \text{ 元/m}^2 - 5,934 \text{ 元/m}^2 \\ &= 51,944 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

■ 平均銷售單價：以本案委託估價師查估二樓以上更新後平均單價每坪 326,926 元估算，每平方公尺約為 98,895 元。詳權利變換報告書附錄估價摘要)

■ 單位建築成本：以新竹市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔提列總表內規定之建築物工程造價基準合計之營建總成本 (2,091,771,829 元)/總樓地板面積(54,973.96 m²)，單位建築成本為 38,050 元/m²。

單位管理費用：「平均銷售單價」×3%

$$= 98,895 \times 3\%$$

$$= 2,967 \text{ 元/m}^2$$

單位銷售費用：「平均銷售單價」×6%

$$= 98,895 \times 6\%$$

$$= 5,934 \text{ 元/m}^2$$

3.△F5-3 捐贈本府都市更新基金

本案依新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準第 7 條規定，擬捐贈都市更新基金予新竹市政府擬爭取 1,668.96 m²，佔法定容積 15%。獎勵額度計算式如下：

$$\begin{aligned} \text{容積獎勵面積} &= 11,126.40 \text{ m}^2 \times 15\% \\ &= 1,668.96 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

捐贈都市更新基金計算如下：

獎勵容積 = 捐贈金額 × 一點二倍 / (二樓以上更新後平均單價 - 興建成本 - 管銷費用)

$$\begin{aligned} \text{捐贈金額} &= 51,944 \times 1,668.96 \div 1.2 \\ &= 72,243,715 \text{ 元} \end{aligned}$$

4.△F7-1 建物造型色彩座落方位與都市紋理調和

更新單元建築物之造型、色彩、座落方位與都市紋理相互調和，且建築設計、無礙環境、都市防災，得申請此獎勵。本計畫將進行整體開發，並配合都市設計與都市紋理，應可符合本項獎勵條件，本更新單元為第二種住宅區，容積率為 240%，大於 200%，可申請獎勵為 6%。

$$11,126.40 \text{ m}^2 \times 6\% = 667.58 \text{ m}^2$$

表 10-4 △F7-1 設計建蔽率獎勵適用表

法定容積率	獎勵額度
≥200%	獎勵法定容積 6%
≤200%	獎勵法定容積 10%

5.△F7-2 設計建蔽率

本案依法定建蔽率為 60%，設計建蔽率 38.94%，由於本案設計建蔽率為 38.94% 高於 20% 以上，且綠覆率達 60% 以上，故依新竹市都市更新建築容積獎勵核算表準規定(詳表 10-5)，可申請 7% 之獎勵，獎勵面積為 778.85 m²，設計建蔽率獎勵面積檢討圖，詳圖 10-7。

$$11,126.40 \text{ m}^2 \times 7\% = 778.85 \text{ m}^2$$

表 10-5 △F7-2 設計建蔽率獎勵適用表

法定建蔽率 - 設計建蔽率 〔本款設計建蔽率之計算： 建築面積/(基地面積 - 現有巷道面積)〕=A	獎勵額度
A ≥ 10%	獎勵法定容積 3%
A ≥ 15%	獎勵法定容積 5%
A ≥ 20%	獎勵法定容積 7%
A ≥ 25%	獎勵法定容積 9%

6.△F7-8 設置人行步道

本案更新範圍北側竹蓮街 11 巷自建築線起退縮淨寬 6 公尺設置人行步道，北側人行步道實設面積為 179.42m²，故符合新竹市都市更新建築容積獎勵核算表準規定(詳表 10-6)，可申請獎勵面積為 358.84m²，設置人行步道檢討圖，詳圖 10-10。

$$179.42 \text{ m}^2 \times 200\% = 358.84 \text{ m}^2$$

$$358.84 \text{ m}^2 \div 11,126.40 \text{ m}^2 = 3.23\%$$

表 10-6 △F7-8 人行步道獎勵適用表

退縮淨寬	獎勵額度
2 公尺以上未達 4 公尺	實設面積 100%
4 公尺以上未達 6 公尺	實設面積 200%

7.△F8 申請綠建築設計

本案規劃「鑽石級」綠建築，達成環境永續發展，並提供安全舒適居住環境。本案依新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準第 10 條規定，申請鑽石級綠建築給予 10% 之獎勵。

$$\text{容積獎勵面積} = 11,126.40 \text{ m}^2 \times 10\%$$

$$= 1,112.64 \text{ m}^2$$

8.△F9 規模獎勵

本案更新範圍屬完整街廓，依新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準第 11 條規定，更新單元規模屬完整街廓給予 15% 之獎勵。

$$\text{容積獎勵面積} = 11,126.40 \text{ m}^2 \times 15\%$$

$$= 1,668.96 \text{ m}^2$$

表 10-7 △F9 規模獎勵適用表

規模獎勵	獎勵額度
更新單元規模屬完整街廓	法定容積 15%
更新單元三千平方公尺以上	法定容積 10%
更新單元五千平方公尺以上	法定容積 15%

(三) 都市更新建築容積獎勵額度檢討

依據都市更新條例(99.05.12)第 44 條及都市更新建築容積獎勵辦法(103.01.10)第 13 條規定辦理，依都市更新容積獎勵辦法第 13 條規定，其第 6 條至第 12 條規定給予獎勵後之建築容積，及其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准給予獎勵之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積，本案分別檢討如下。

1. 依都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條至第 12 條獎勵檢討

$$\triangle F3 + \triangle F7-1 + \triangle F7-2 + \triangle F7-8 + \triangle F8 + \triangle F9$$

$$= 1,001.38 + 667.58 + 778.85 + 358.84 + 1,112.64 + 1,668.96$$

$$= 5,588.25 \text{ m}^2 \rightarrow \text{取 } 50\% \text{ 上限值 } 5,563.20 \text{ m}^2$$

2. 依都市更新建築容積獎勵辦法第 4 條及第 5 條獎勵檢討

本案擬捐贈△F4-2 經政府指定額外之公益設施及△F5-3 都市更新基金提升本案之公益性。而其依都市更新建築容積獎勵辦法第 4 條及第 5 條規定其

申請上限皆不得超過 15%。

$$\triangle F4-2+\triangle F5-3=1,668.96+1,668.96=3,337.92 \text{ m}^2 \leq 3,337.92 \text{ m}^2 (\text{法定容積 } 30\%)$$

3.都市更新容積獎勵上限檢討

依都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條規定辦理，依都市更新容積獎勵辦法第 13 條規定申請第 6 條至第 12 條規定其上限共計為 50%，而第 4 條及第 5 條上限分別為 15%，故本案容積獎勵上限合計為 80%，檢討如下：

$$\begin{aligned} & \triangle F3+\triangle F4-2+\triangle F5-3+\triangle F7-1+\triangle F7-2+\triangle F7-8+\triangle F8+\triangle F9 \\ & =1,001.38+1,668.96+1,668.96+667.58+778.85+358.84+1,112.64+1,668.96 \\ & =8,926.17 \geq 8,901.12 \text{ m}^2 \rightarrow \text{取 } 80\% \text{ 上限值 } 8,901.12 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

(四) 其他獎勵

1.容積移轉

依新竹市都市計畫容積移轉審查許可規則第 8 條規定，接受基地臨接 10 公尺(含)~15 公尺以上之計畫道路，可移入容積不超過該接受基地基準容積之百分之二十為原則，但位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內接受基地，經都設會同意，可移入容積得酌予增加基準容積百分之十。故本案容積移轉上限為 20%+10%=30%。

故本案亦申請容積移轉 30%，其申請容積移轉之面積為 $11,126.40 \text{ m}^2 \times 30\% = 3,337.92 \text{ m}^2$ 。而本案已於 110 年 8 月 18 日申請容移審查，後續將依相關規定辦理(容移申請書詳附錄十)。

2.開放空間獎勵容積(綜合設計放寬規定)

本計畫依「變更新竹(含香山)都市計畫(市中心地區、東側地區、香山

地區、青草湖風景區、西北地區、西南地區部分)(開發獎勵要點之綜合設計放寬及停車空間容積獎勵規定)細部計畫書」申請開放空間容積獎勵(綜合設計放寬規定)，獎勵內容及額度分述如下：

本計畫建築基地開發應依照「建築技術規則」建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關規定申請公共開放空間獎勵，且依「建築技術規則」建築設計施工編第 286 條第 1 款規定計算增加之樓地板面積，不得超過都市計畫容積率之 30%。本案擬申請「開放空間獎勵」30%之上限，故其容積獎勵面積為 $3,337.92 \text{ m}^2 \times 11,126.40 \text{ m}^2 \times 30\% = 3,337.92 \text{ m}^2$ ，開放空間面積檢討圖詳圖 10-10。

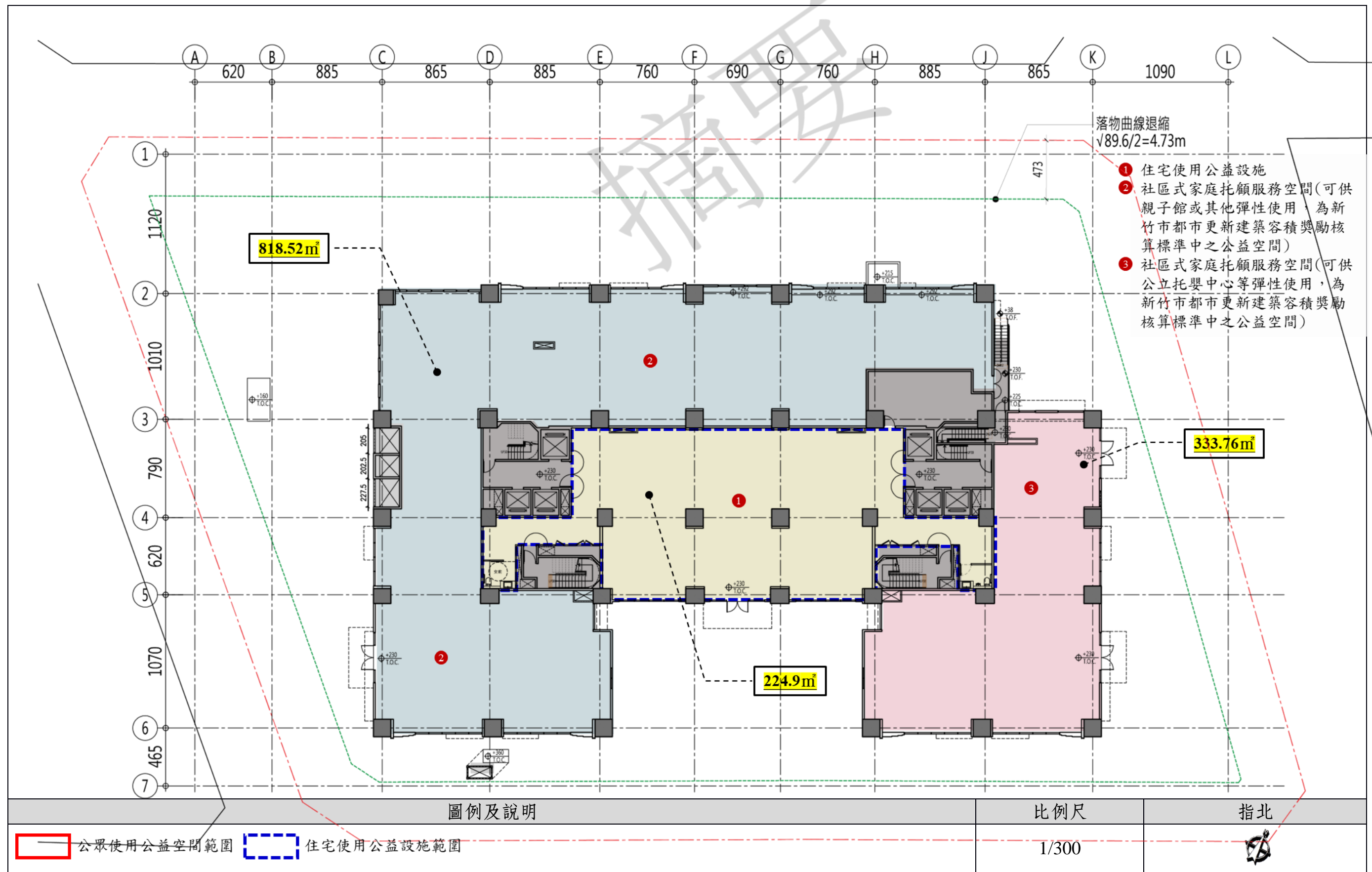


圖 10-1 1F 公益設施平面圖

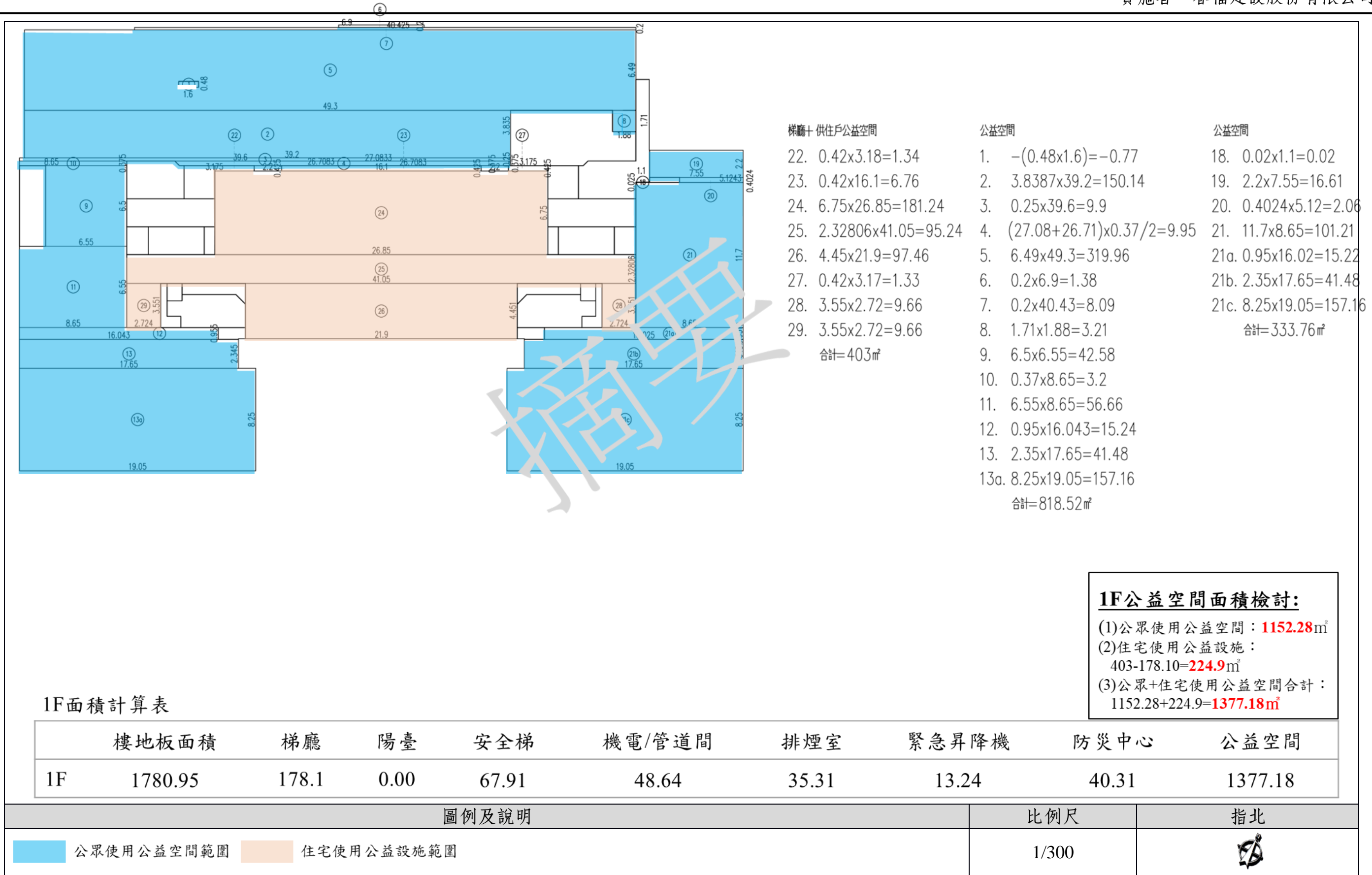


圖 10-2 1F 公益設施面積計算表

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本案無。

二、都市計畫土地使用強度

更新單元計有 2 筆土地，土地總面積計 4,636 m²，土地使用分區為第二種住宅區，建蔽率 60%、容積率 240%，總計法定容積為 11,126.40 m³。詳下表 11-1 更新單元內使用分區原容積計算表。

表 11-1 更新單元內使用分區原容積計算表

使用分區	土地面積 (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	4,636.00	60%	2,781.60	240%	11,126.40

三、申請容積獎勵後土地使用強度

(一) 容積獎勵後土地使用強度

本計畫總開發容積為：法定容積 + 都市更新容積獎勵容積 + 開放空間獎勵容積 + 容積移轉，合計允建面積 = 11,126.40 m² + 8,901.12 m² + 3,337.92 m² + 3,337.92 m² = 26,703.36 m²。

1. 獎勵後實設建蔽率 = 設計建築面積 / 基地面積

$$= 1805.45 \text{ m}^2 / 4636.00 \text{ m}^2$$

$$= 38.94\%$$

2. 計入容積移轉及獎勵後允建容積率 = 獎勵後總容積 / 基地面積

$$= (11,126.40 \text{ m}^2 + 15,576.96 \text{ m}^2) / 4,636 \text{ m}^2$$

$$= 576\%$$

(二) 使用項目

本計畫更新後之土地使用，依「擬定新竹（含香山）都市計畫（市中心地區）細部計畫」土地使用分區管制規則對於第二種住宅區之規定，設置多戶住宅（集合住宅）。

(三) 預計容納人口

本計畫更新單元興建地上 27 層、地下 6 層鋼筋混凝土構造之大樓，本案規劃住宅 298 戶，根據新竹市政府民政處 110 年 5 月底統計資料顯示，平均每戶 2.62 人，本案以每戶 2.62 人進行計算，可得基地住宅入住人口數為 781 人。

四、建築興建計畫

本計畫興建鋼筋混凝土構造、地上 1~27 層、地下 6 層之住宅大樓。

面積計算表						
1	基地地號	新竹市東區 竹蓮段 2362、2375 地號				
2	基地使用分區	第二種住宅區				
3	基地面積 (m ²)	4,636.00 m ²	騎樓地	0.0 m ²	其他	0.00 m ²
4	法定建蔽率 (%)	60%				
5	法定建築面積 (m ²)	2,781.60 m ²				
6	法定容積率 (%)	240%				
7	法定容積樓地板面積 (m ²)	1,1126.40 m ²				
8	都市更新獎勵容積 (%)	80%				
9	其他獎勵容積 (%)	容積移轉 30%、開放空間獎勵 30%				
10	允建容積率 (%)	576.00%				
11	允建總容積樓地板面積 (m ²)	26,703.36 m ²				
12	設計建蔽率 (%)	38.94%	實設建築面積 (m ²)	1,805.45 m ²		
13	法定空地面積 (m ²)	1,854.40 m ²	實設空地面積 (m ²)	2,830.55 m ²		
14	實設總容積樓地板面積 (m ²)	26,703.36 m ²	實設容積率 (%)	576%		
15	樓層興建數	地上 27 層、地下 6 層		開挖率 (%)	75.27%	
	各層面積計算	樓地板面積 (m ²)	容積樓地板面積 (m ²)	戶數 (戶)	用途	各層樓高 (m)
	地下六層	3,483.50	0	0	停車空間	3.0m
	地下五層	3,483.50	0	0	停車空間	3.0m
	地下四層	3,483.50	0	0	停車空間	3.0m
	地下三層	3,483.50	0	0	停車空間	3.0m
	地下二層	3,783.50	0	0	停車空間	3.2m
	地下一層	2,314.90	0	0	防空避難室兼停車空間	3.7m
	地上一層	1,780.95	20.26	2	大廳、住戶公益設施、公眾公益空間、防災中心	6.0m
	地上二層	1,286.25	1,070.35	12	住宅	3.2m
	地上三~二十三層(標準層)	1,286.25	1,070.35	252	住宅	3.2m
	地上二十四層	1,279.68	1,063.78	12	住宅	3.2m
	地上二十五層	1,241.68	1,025.70	11	住宅	3.2m
	地上二十六層	1,241.68	1,025.70	11	住宅	3.2m
	地上二十七層	587.64	20.25	0	住戶公益設施、管委會空間	3.2m
	屋突一層	270.82	0	0	機房	3.0m
	屋突二層	270.82	0	0	機房	3.0m
	屋突三層	270.82	0	0	機房	3.0m
		小計 (m ²)	54,973.96	26,703.36	300	
	總樓地板面積總計 (m ²)	54,973.96 m ²				
16	雜項工程物	-				
17	法定工程造價 (元)	54,973.96*10,700=588,221,372 元				
18	汽車停車數量	法定汽車停車位 223 部。自設汽車停車位 276 部；實設汽車停車位 499 部				
19	機車停車數量	法定機車停車位 298 部。自設機車停車位 23 部；實設機車停車位 321 部				
20	裝卸位及其他停車數量	0				



圖 12-5 建築環境模擬圖(二)