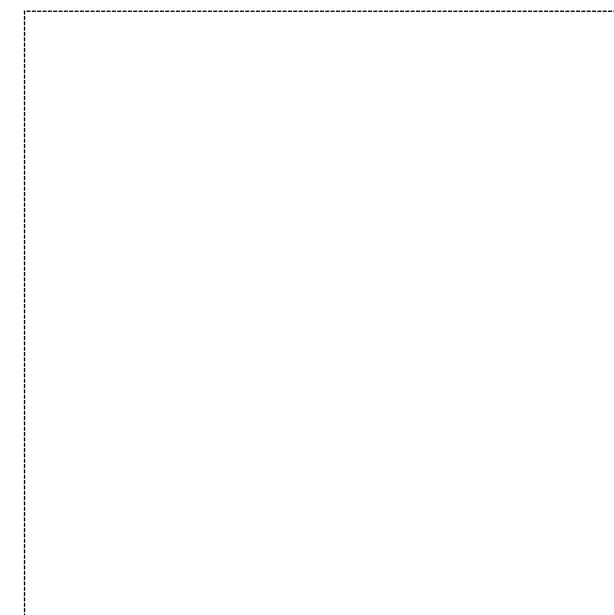


擬訂新竹市東區民主段 1008、1013 地號等 2 筆土地
都市更新事業計畫案 **【核定版】**

(摘要)



實施者：昇益開發股份有限公司

更新規劃單位：元基工程顧問有限公司

建築設計單位：陳泰安建築師事務所

中華民國 112 年 7 月

都市更新事業計畫申請書

■案名：

「擬訂新竹市東區民主段1008、1013地號等2筆土地都市更新事業計畫案」

■申請更新單元範圍面積：

- 1.申請更新單元範圍新竹市東區民主段1008、1013地號等共計土地2筆，面積合計為1,340.00m²。
- 2.申請更新單元範圍新竹市東區民主段3527、4223建號等共計建物2筆，面積合計為732.83m²。

■使用分區：

「第二種住宅區」，面積1,340.00m²。

■申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第二十三條、第三十二條規定申請都市更新事業，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄及其他相關證明文件。

■申請事項：

申請都市更新事業計畫核定。

申請人：昇益開發股份有限公司

統一編號：86233176

代表人：陳文熾

聯絡地址：新竹市公道五路二段417號11樓

聯絡電話：03-5753189

中 華 民 國 一 一 一 年 八 月 一 日

都市更新事業計畫切結書

- 一、立切結書人昇益開發股份有限公司，茲切結所檢附「擬訂新竹市東區民主段1008、1013地號等2筆土地都市更新事業計畫案」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昇益開發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：昇益開發股份有限公司

統一編號：86233176

代表人：陳文熾

聯絡地址：新竹市公道五路二段417號11樓

聯絡電話：03-5753189

中 華 民 國 一 一 一 年 八 月 一 日

都市更新事業計畫委託書

茲委託 元基工程顧問有限公司 及 陳泰安建築師事務所 全權代表昇益發股份有限公司辦理「擬訂新竹市東區民主段 1008、1013 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」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：昇益開發股份有限公司

代表人：陳文熾

聯絡地址：新竹市公道五路二段417號11樓

聯絡電話：03-5753189

統一編號：86233176

受託單位：元基工程顧問有限公司

代表人：張益壽

聯絡地址：台北市敦化南路一段102號6樓之2

聯絡電話：02-27312580

統一編號：27758695

受託單位：陳泰安建築師事務所

代表人：陳泰安

聯絡地址：新竹市北區北大路346號9樓之5

聯絡電話：03-5238989

統一編號：98280336

中 華 民 國 一 一 二 年 二 月 六 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：審議會審 <input checked="" type="checkbox"/> C：核定						
案名	擬訂新竹市東區民主段1008、1013地號等2筆土地都市更新事業計畫案				基地地號	重建區段：民主段1008、1013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	76輛	更新前戶數	2戶			
	基地面積	1,340.00m ²	實設建蔽率	45.58%	實設汽車停車位	81輛	更新後戶數	76戶(住宅76戶)			
	總樓地板面積	12,382.31m ²	法定容積率	240%	法定機車停車位	76輛	安置合法戶數	-			
	工業使用容積	-	實設容積率	453.59%	實設機車停車位	92輛	安置違章戶數	-			
	住宅使用容積	6,062.58m ²	住戶數	76單元	法定裝卸停車位	0輛	提供公益設施種類、樓層	-			
	商業使用容積	-	商業單元	0單元	實設裝卸停車位	0輛	面積	-			
	辦公室使用容積	-	其他單元	0單元							
	其他使用容積	管委會空間			-	地下層樓板面積	4258.64m ²	開闢計畫道路情形	-		
	各樓層 使用概況	地下層	B4F停車空間、水箱、消防水池、雨水機房			地下開挖規模	79.99%	面積	-		
			B3F停車空間、消防機房、機房								
B2F停車空間、電信室、機房											
B1F防空避難室兼停車空間、台電配電室											
地面層與低層部		防災中心、發電機室、管委會空間			建築物高度	74.85m	面積	417.62m ²			
標準層		集合住宅			屋頂突出物高度	9.00m	其他	捐贈都市更新基金 615萬元			
頂層部	R1~R3梯間、昇降機房、水箱										
適用獎勵 類型及獎勵 面積 額 度	都市更新 新建 建築容積 獎勵 辦法	△C1	-	新竹 市都 市更 新 建 築容 積獎 勵核 算標 準	△F1	-	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	-	
		△C2	256.62m ²		△F2	-		增設公用停車空間鼓勵獎勵	獎勵樓地板面積	-	
		△C3	-		△F3	-		其他	容積移轉	獎勵增加停車數量	-
		△C4	-		△F4	192.94m ²				獎勵樓地板面積	-
		△C5	-		△F5	641.55m ²		△ F4+ △ F5=834.49 m ² ; 地方容獎(上限 20%)=641.55m ²	容積調派	移轉面積	1,283.10m ²
		△C6	256.62m ²		△F6	-				調派容積	-
		△C7	192.47m ²			-					
		△C8	-			-					
		△C9	-			-					
		△C10	224.54m ²			-					
		△C11	-			-					
		△C12	-			-					
		△C13	-			-					
△C+△F		930.25+641.55=1,571.80<都市 更新容積獎勵(上限50%) =1,603.88m ²		基準容積+容獎總計		3,207.77+1,571.80= 4,779.57m ²		合計	6,062.67m ²		

新 竹 市 都 市 更 新 審 議 資 料 表

申請資料	實施者	昇益開發股份有限公司			電話	03-5753189			
	地址	新竹市公道五路二段417號11樓			傳真	-			
	規劃單位	元基工程顧問有限公司			電話	02-27312580			
	地址	台北市敦化南路一段102號6樓之2			傳真	02-27312563			
	建築設計	陳泰安建築師事務所			電話	03-5238989			
	地址	新竹市北區北大路346號9樓之5			傳真	03-5267979			
辦理過程	過程	日期	發 文 文 號	備 註	過程	日期	發 文 文 號	備 註	
	自辦事業(暨權變)公聽會	111年6月24日	(111)昇益字第111018號						
	申請事業(暨權變)報核	111年8月3日	(111)昇益字第111031號						
	公開展覽期間	112年3月27日~ 112年4月10日	府都更字第11200435642號						
	公辦事業計畫公聽會	112年4月10日	府都更字第11200435642號						
	事業計畫幹事會	112年5月22日	府都更字第1120071963號						
	都市更新及爭議處理審議會	112年6月14日	府都更字第1120078212號						
	事業計畫公告實施	112年7月27日	府都更字第1120111537號						

填表人(申請單位)： 昇益開發股份有限公司

蓋章處： _____

填表日期： 112 年 7 月 11 日

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本案更新單元位於新竹市東區文華里，範圍北鄰經國路一段 479 巷 2 弄、東至經國路一段 479 巷、南接經國路一段 479 巷 6 弄、西與民宅相鄰。基地之生活機能因鄰近市中心而十分完善，周邊教學資源充足、商業活絡、交通上緊鄰新竹市重要聯外道路經國路、相鄰的園道也提供周邊居民優質綠帶活動場域，詳如圖 2-1 所示。

二、更新單元範圍劃定

(一)申請更新單元範圍

本案未屬劃定應實施更新之地區，更新單元係依據「都市更新條例」第 23 條及「新竹市都市更新單元劃定基準」第四、五條規定進行自劃單元。

新竹市都市更新單元劃定準則 第四條：

- (三) 鄰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，且面積一千平方公尺以上者。

新竹市都市更新單元劃定準則 第五條：

- (一) 更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。
- (三) 更新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造。

(十四) 更新單元距離下列地區二百公尺內：

- 1、本市重大建設。
- 2、古蹟。
- 3、位於已開闢或已編列年度預算開闢面積達 0.5 公頃以上之公園、綠地。
- 4、基地面積達一千平方公尺以上之廣場。

更新單元座落於新竹市東區民主段 1008、1013 地號等共 2 筆土地，土地總面積為 1,340.00 m²，詳如圖 2-2~圖 2-3。



圖 2-1 更新單元位置示意圖

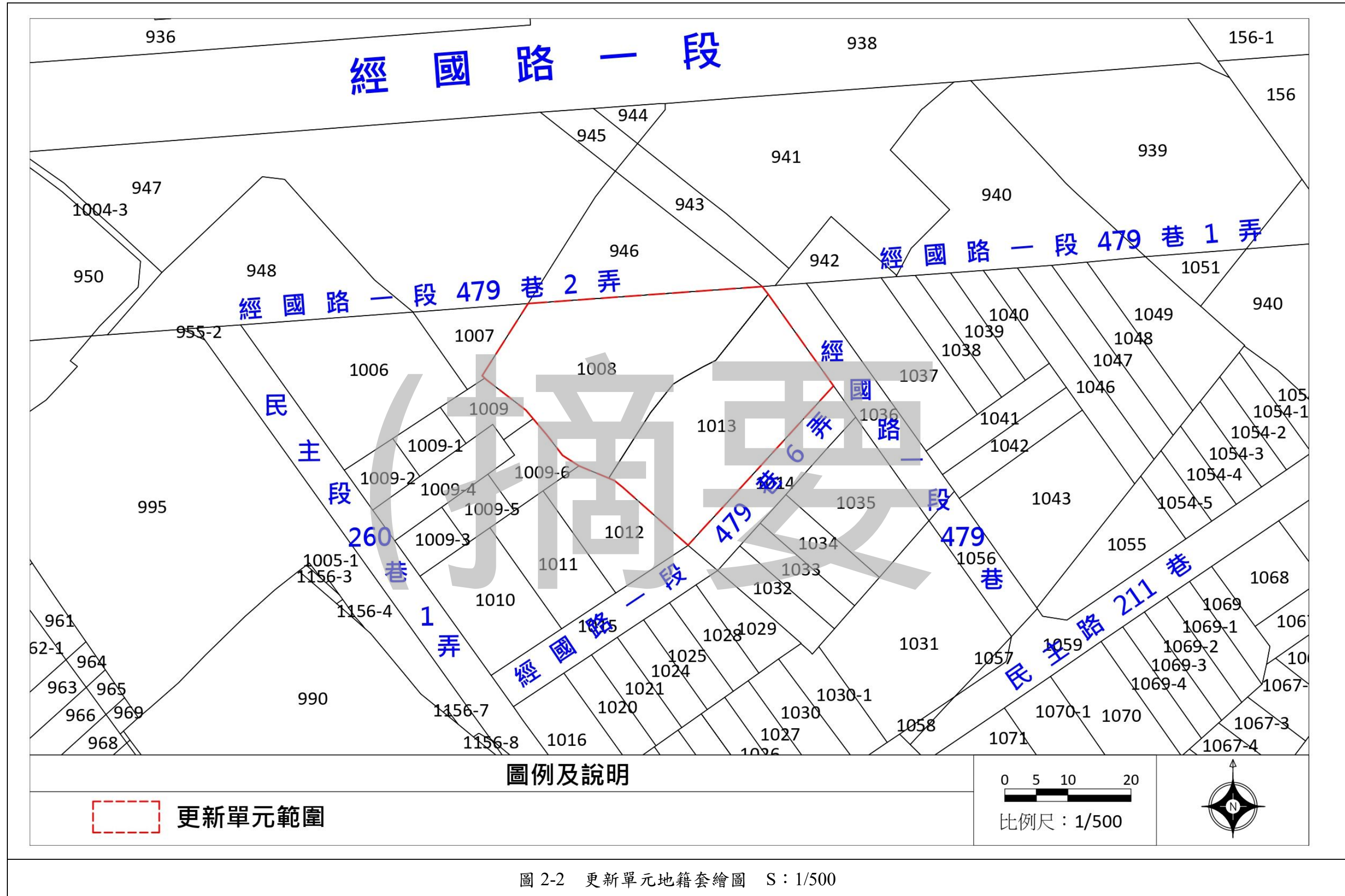


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 S : 1/500

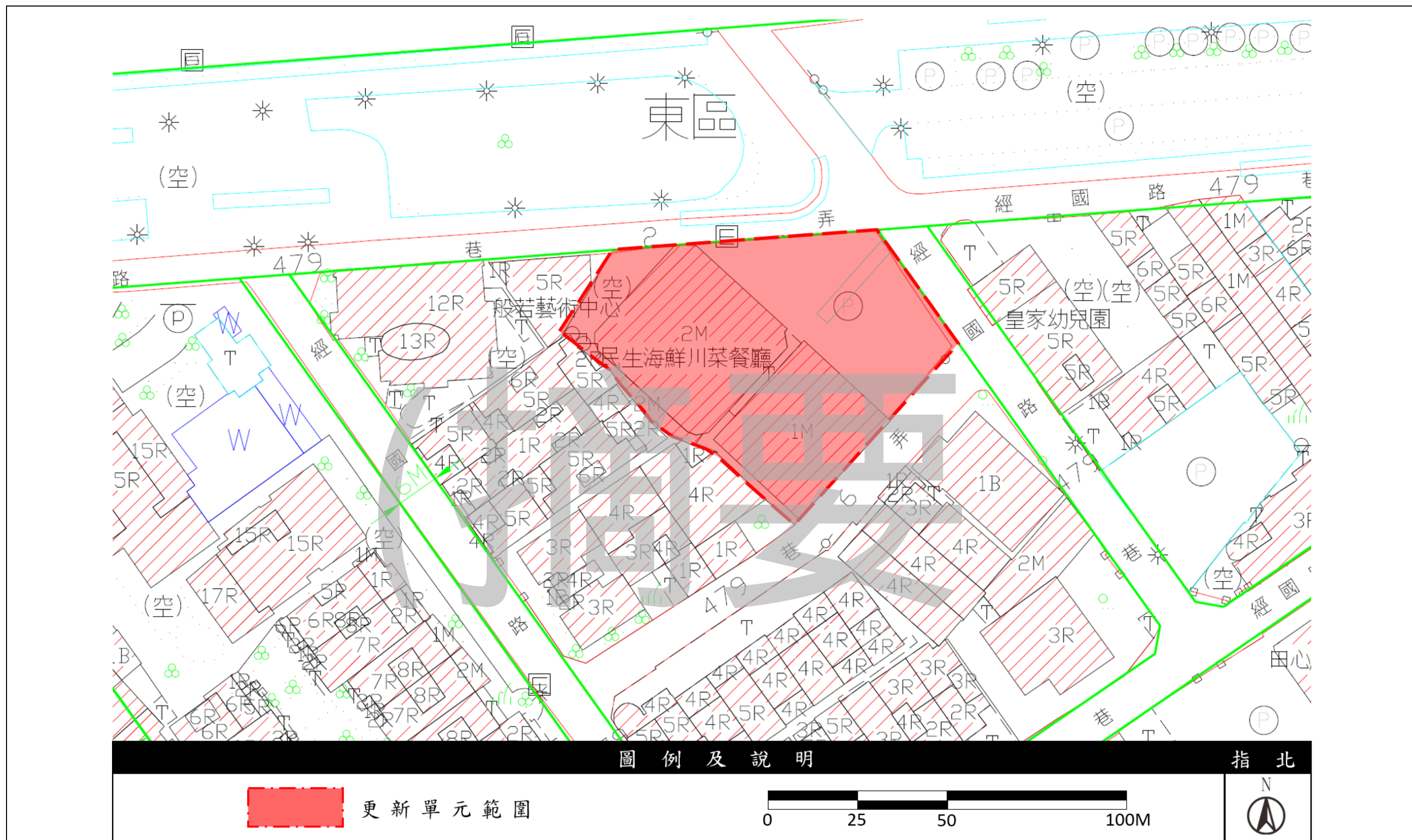


圖 2-3 更新單元地形套繪圖 S : 1/500

柒、處理方式及其區段劃分

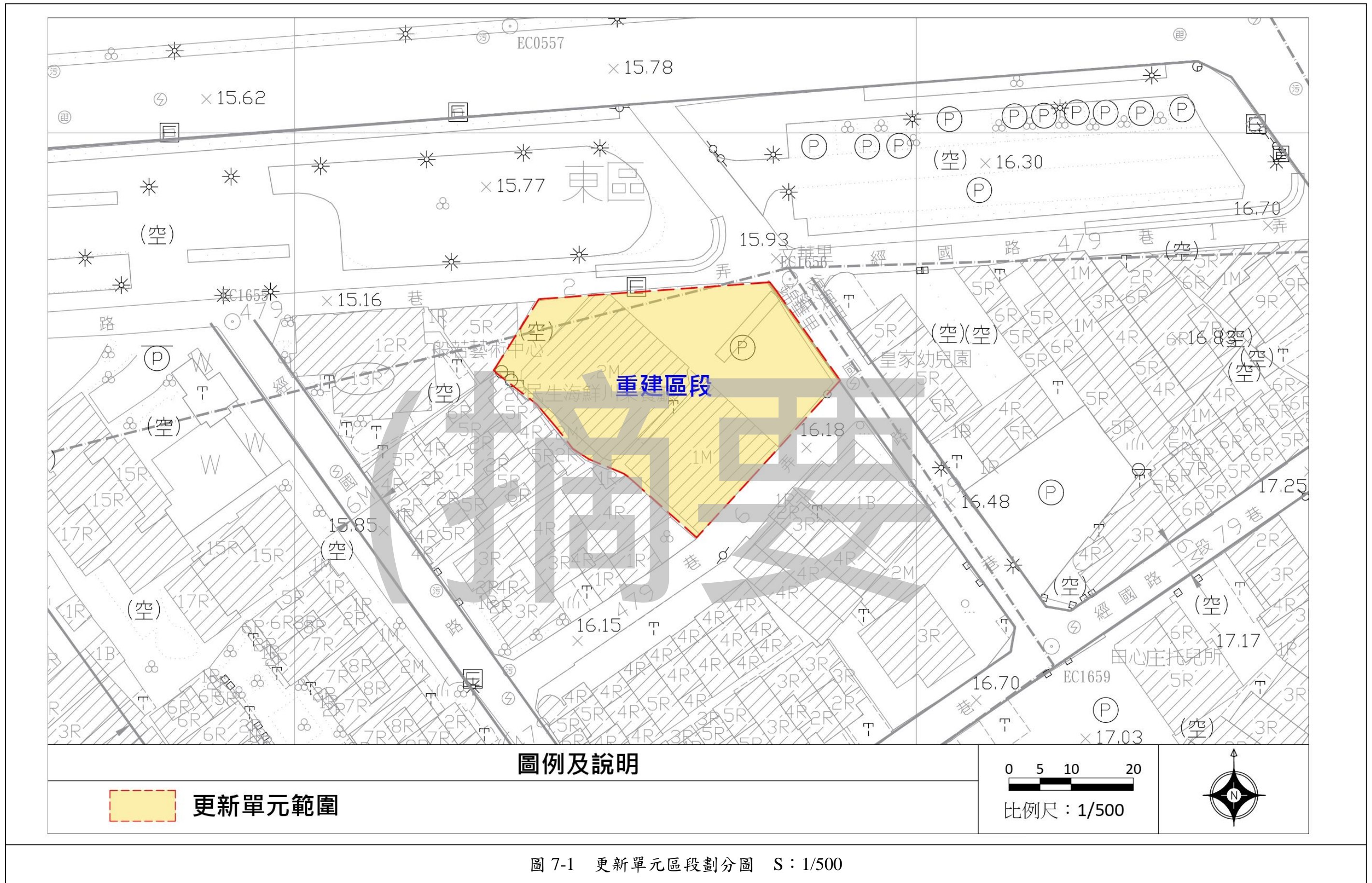
一、處理方式

本案計新竹市東區民主段 1008、1013 地號等 2 筆土地，採「重建」方式辦理都市更新。

二、區段劃分

本案更新單元全區為第 2 種住宅區，劃計 1 處「重建區段」實施都市更新事業，更新單元區段詳如圖 7-1。

(摘要)



圖例及說明

更新單元範圍

0 5 10 20
比例尺：1/500



圖 7-1 更新單元區段劃分圖 S : 1/500

拾、申請容積項目及額度

重建基地（第2種住宅區）

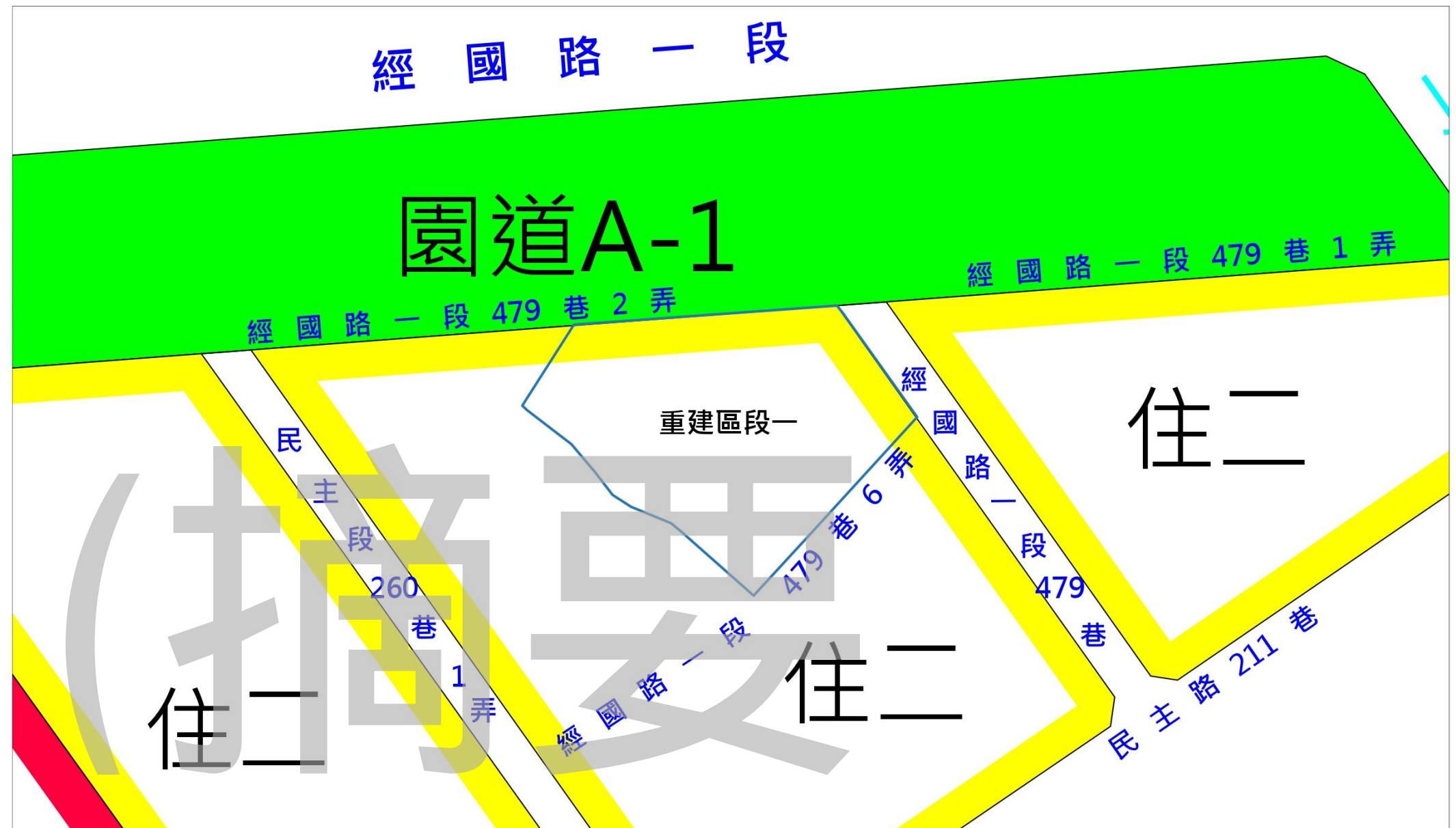
➤ 中央獎勵值：

1. ΔC2 危險及未達最低安全之建物
2. ΔC6 綠建築設計
3. ΔC7 智慧建築設計
4. ΔC10 更新時程獎勵

➤ 地方獎勵值：

1. ΔF4 捐贈都市更新基金
2. ΔF5-1 建築設計與都市紋理相互調和
3. ΔF5-7 人行步道退縮

➤ 容積移轉



拾、申請容積獎勵項目及額度

一、都市更新容積獎勵

(一) 都市更新容積獎勵計算

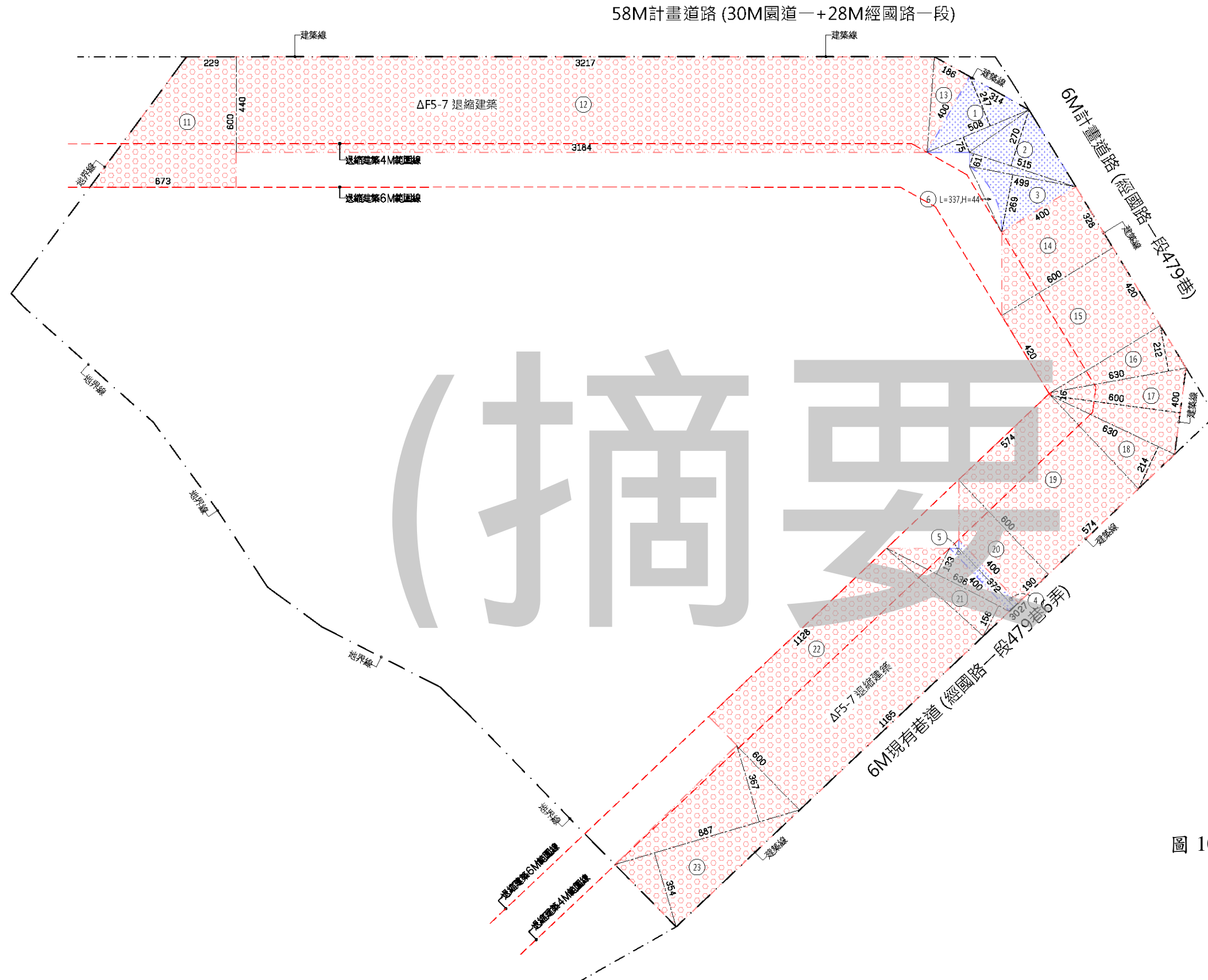
本案重建基地(第2種住宅區)法定基準容積為3,207.77 m²，依108年5月15日台內營字第1080807765號令修正之「都市更新建築容積獎勵辦法」、110年8月4日府行法字第1100116381號令修正之「新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準」計算容積獎勵，如下說明：

表 10-1 申請都市更新獎勵檢討表

標準	規範內容	獎勵檢討及圖說	獎勵額度
都市更新建築容積獎勵辦法			
第六條	<p>△C2 都市更新事業計畫範圍內之建築物符合下列情形之一者，依原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積：</p> <p>一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除：基準容積百分之十。</p> <p>二、經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積百分之八。</p> <p>前項各款獎勵容積額度不得累計申請。</p>	<p>△C2 含有危險及未達最低安全建物</p> <p>本案重建基地內合法建築物為25年以上之鋼鐵造建物，經土地結構技師評估及申請審查，確未達結構安全性能評估最低等級，未達最低結構安全標準證明文件詳附件。</p> <p>擬取得原建築基地1008、1013地號之容積獎勵為基準容積8.00%。</p> <p>△C2 獎勵面積=原建築基地基準容積×8%=(1,336.57m²×240%)×8%=256.62m²</p>	更新單元全區 8.00%
第十條	<p>△C6 取得候選綠建築證書，依下列等級給予獎勵容積：</p> <p>一、鑽石級：基準容積百分之十。</p> <p>二、黃金級：基準容積百分之八。</p> <p>三、銀級：基準容積百分之六。</p> <p>四、銅級：基準容積百分之四。</p> <p>五、合格級：基準容積百分之二。</p> <p>前項各款獎勵容積不得累計申請。</p> <p>申請第一項第四款或第五款獎勵容積，以依本條例第七條第一項第三款規定實施之都市更新事業，且面積未達五百平方公尺者為限。</p> <p>第一項綠建築等級，於依都市計畫法第八十五條所定都市計畫法施行細則另有最低等級規定者，申請等級應高於該規定，始得依前三項規定給予獎勵容積。</p>	<p>△C6 綠建築設計</p> <p>本計畫預計取得綠建築設計黃金級獎勵。</p> <p>依「都市更新建築容積獎勵辦法」第十條之規定，擬申請△C6 之黃金級獎勵容積為基準容積8%。</p> <p>△C6 獎勵面積=基準容積×8%=3,207.77m²×8%=256.62m²</p> <p>(綠建築容積獎勵協議書樣張詳附錄八)</p>	更新單元全區 8.00%
第十一條	<p>△C7 取得候選智慧建築證書，依下列等級給予獎勵容積：</p> <p>一、鑽石級：基準容積百分之十。</p> <p>二、黃金級：基準容積百分之八。</p> <p>三、銀級：基準容積百分之六。</p> <p>四、銅級：基準容積百分之四。</p> <p>五、合格級：基準容積百分之二。</p> <p>前項各款獎勵容積不得累計申請。</p> <p>申請第一項第四款或第五款獎勵容積，以依本條例第七條第一項第三</p>	<p>△C7 智慧建築設計</p> <p>本計畫預計取得智慧建築設計銀級獎勵。</p> <p>依「都市更新建築容積獎勵辦法」第十一條之規定，擬申請△C7 之銀級獎勵容積為基準容積6%。</p> <p>△C7 獎勵面積=基準容積×6%=3,207.77m²×6%=192.47m²</p> <p>(智慧建築容積獎勵協議書樣張詳附錄九)</p> <p>註：本案依「智慧建築評估手冊2016年版」申請智慧建築標章</p>	更新單元全區 6.00%

標準	規範內容	獎勵檢討及圖說	獎勵額度						
	款規定實施之都市更新事業，且面積未達五百平方公尺者為限。								
第十四條	<p>△C10 本辦法中華民國一百零八年五月十五日修正之條文施行日起一定期間內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核者，依下列規定給予獎勵容積：</p> <p>一、劃定應實施更新之地區：</p> <p>(一) 修正施行日起五年內：基準容積百分之十。</p> <p>(二) 前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之五。</p> <p>二、未經劃定應實施更新之地區：</p> <p>(一) 修正施行日起五年內：基準容積百分之七。</p> <p>(二) 前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之三點五。</p>	<p>△C10 更新時程獎勵</p> <p>本案申請報核日為111年，非屬都市計畫所劃之更新地區範圍內。故本案重建基地可取得7.00%獎勵值。</p> <p>△C10 獎勵面積=基準容積×7%=3,207.77m²×7%=224.54m²</p>	更新單元全區 7.00%						
新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準									
第七條	<p>申請△F4，捐贈經費予本府都市更新基金以推展都市更新業務者，得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之二十為上限：捐贈經費予本府都市更新基金之獎勵容積=[捐贈都市更新基金金額/(都市更新事業計畫報核日當期之建築基地平均公告現值×開發係數)]×建築基地之基準容積率</p> <p>前項開發係數為一。但本是基于都市發展特性需要，得另行公告開發係數。</p> <p>建築基地，有二筆以上土地涉及不同使用分區者，應按面積比率加權平均計算容積率。</p> <p>捐贈本府都市更新基金者，應同時符合下列規定：</p> <p>一、捐贈都市更新基金應經主管機關認定有其必要性，使得爭取提列。</p> <p>二、本條金額應於取得建造執照前全數一次繳納。</p>	<p>△F4 捐贈都市更新基金</p> <p>本案捐贈新竹市政府都市更新基金共計6,150,000元，並依規申請容積獎勵。</p> <p>依「新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準」第十條之規定，應優先申請第六條(△F3)或第七條(△F4)，合計不得低於基準容積百分之六。</p> <p>本案申請報核日為111年，當期之建築基地平均公告現值為76,500元。</p> <p>△F4 獎勵面積=[捐贈都市更新基金金額/(都市更新事業計畫報核日當期之建築基地平均公告現值×開發係數)]×建築基地之基準容積率=[6,150,000/(76,500×1)]×240%=192.94m²</p> <p>佔建築基地之基準容積比率=(192.94 m²/3,207.77 m²)×100%=6.01%</p>	更新單元全區 6.01%						
第八條	<p>一、△F5-1 建築物之造型、色彩、座落方位與都市紋理相互調和之建築設計，其獎勵標準如下表：</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>基準容積率</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>>200%</td> <td>基準容積之 4%</td> </tr> <tr> <td>≤200%</td> <td>基準容積之 6%</td> </tr> </tbody> </table>	基準容積率	獎勵額度	>200%	基準容積之 4%	≤200%	基準容積之 6%	<p>△F5-1 建築物之造型、色彩、座落方位與都市紋理相互調和之建築設計</p> <p>本更新單元坐落於第2種住宅區，其法定建蔽率為60%，法定容積率為240%。</p> <p>依「新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準」第八條之規定，本建築基地之法定容積率可申請基準容積4%之獎勵，試算如下：</p> <p>△F5-1 獎勵面積=基準容積×4%=3,207.77m²×4%=128.31m²</p>	更新單元全區 4.00%
基準容積率	獎勵額度								
>200%	基準容積之 4%								
≤200%	基準容積之 6%								
第八條	<p>七、△F5-7 基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)二公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置騎樓、人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬，並配合基地周邊相臨街廓整體考量設置者，依下列規定核算獎勵容積。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>退縮淨寬</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二公尺以上未達四公尺</td> <td>實設面積 100%</td> </tr> <tr> <td>四公尺以上至六公尺以下</td> <td>實設面積 200%</td> </tr> </tbody> </table>	退縮淨寬	獎勵額度	二公尺以上未達四公尺	實設面積 100%	四公尺以上至六公尺以下	實設面積 200%	<p>△F5-7 退縮建築</p> <p>本建築基地北向自建築線起退縮淨寬為2公尺以上至4公尺以下，獎勵額度等於實設面積之100%，東向、南向自建築線起退縮淨寬為4公尺以上至6公尺以下，獎勵額度等於實設面積之200%。</p> <p>本建築基地實設退縮2~4M面積為24.62m²、4~6M面積為391.25m²。</p> <p>△F5-7 獎勵面積(一)=實設面積×100%=24.62m²×100%=24.62m²</p> <p>獎勵面積(二)=實設面積×200%=393.00m²×200%=786.00m²</p> <p>合計獎勵面積=24.62m²+786.00m²=810.62m²</p> <p>佔建築基地之基準容積比率=(810.62m²/3,207.77m²)×100%=25.27%</p>	更新單元全區 25.27%
退縮淨寬	獎勵額度								
二公尺以上未達四公尺	實設面積 100%								
四公尺以上至六公尺以下	實設面積 200%								

(二) △F5-7 退縮建築檢討



- 一、退縮建築(2~4M)面積計算：
- ① $[5.08 \times (0.75 + 2.47) / 2] = 8.18\text{m}^2$
 - ② $[5.15 \times (0.61 + 2.70) / 2] = 8.52\text{m}^2$
 - ③ $[(4.99 \times 2.69) / 2] = 6.71\text{m}^2$
 - ④ $[0.27 \times (3.72 + 4.00) / 2] = 1.04\text{m}^2$
 - ⑤ $[0.30 \times (4.00 + 3.72) / 2] = 1.16\text{m}^2$
 - ⑥ $[(3.37 \times 0.44) \times 2 / 3] = 0.99\text{m}^2$
- 退縮建築(2~4M)面積合計：①+②+③+④+⑤+⑥=
8.18+8.52+6.71+1.04+1.16+0.99=24.62m²

- 二、退縮建築(4~6M)面積計算：
- ⑪ $[(2.29 + 6.73) \times 6.00 / 2] = 27.06\text{m}^2$
 - ⑫ $[(32.17 + 31.84) \times 4.40 / 2] = 140.82\text{m}^2$
 - ⑬ $[(4.00 \times 1.86) / 2] = 3.72\text{m}^2$
 - ⑭ $[(4.00 + 6.00) \times 3.28 / 2] = 16.40\text{m}^2$
 - ⑮ $(6.00 \times 4.20) = 25.20\text{m}^2$
 - ⑯ $[(6.30 \times 2.12) / 2] = 6.68\text{m}^2$
 - ⑰ $[(0.16 + 4.00) \times 6.00 / 2] = 12.48\text{m}^2$
 - ⑱ $[(6.30 \times 2.14) / 2] = 6.74\text{m}^2$
 - ⑲ $(5.74 \times 6.00) = 34.44\text{m}^2$
 - ⑳ $[1.90 \times (4.00 + 6.00) / 2] = 9.50\text{m}^2$
 - ㉑ $[6.36 \times (1.33 + 1.56) / 2] = 9.19\text{m}^2$
 - ㉒ $[(11.28 + 11.65) \times 6.00 / 2] = 68.79\text{m}^2$
 - ㉓ $[8.87 \times (3.54 + 3.67) / 2] = 31.98\text{m}^2$
- 退縮建築(4~6M)面積合計：⑪+⑫+⑬+⑭+⑮+⑯+⑰+⑱+⑲+⑳+㉑+㉒+㉓=
27.06+140.82+3.72+16.40+25.20+6.68+12.48+6.74+34.44+9.50+9.19+68.79+31.98=393.00m²

三、面積合計計算：

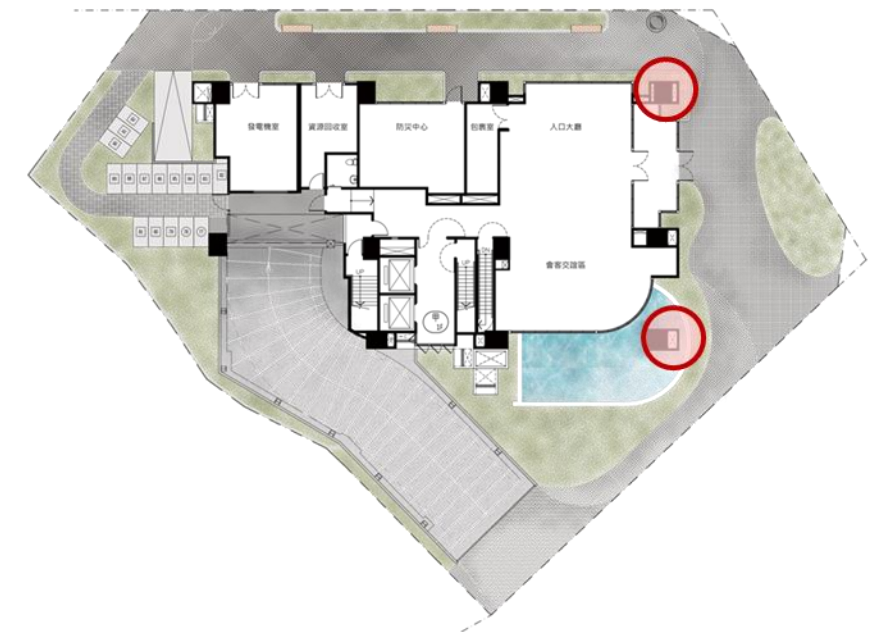
退縮淨寬	獎勵額度
2公尺以上未達4公尺	實設面積100%
4公尺以上至6公尺以下	實設面積200%

退縮淨寬2公尺以上未達4公尺，實設面積100%
24.62×100%=24.62m²

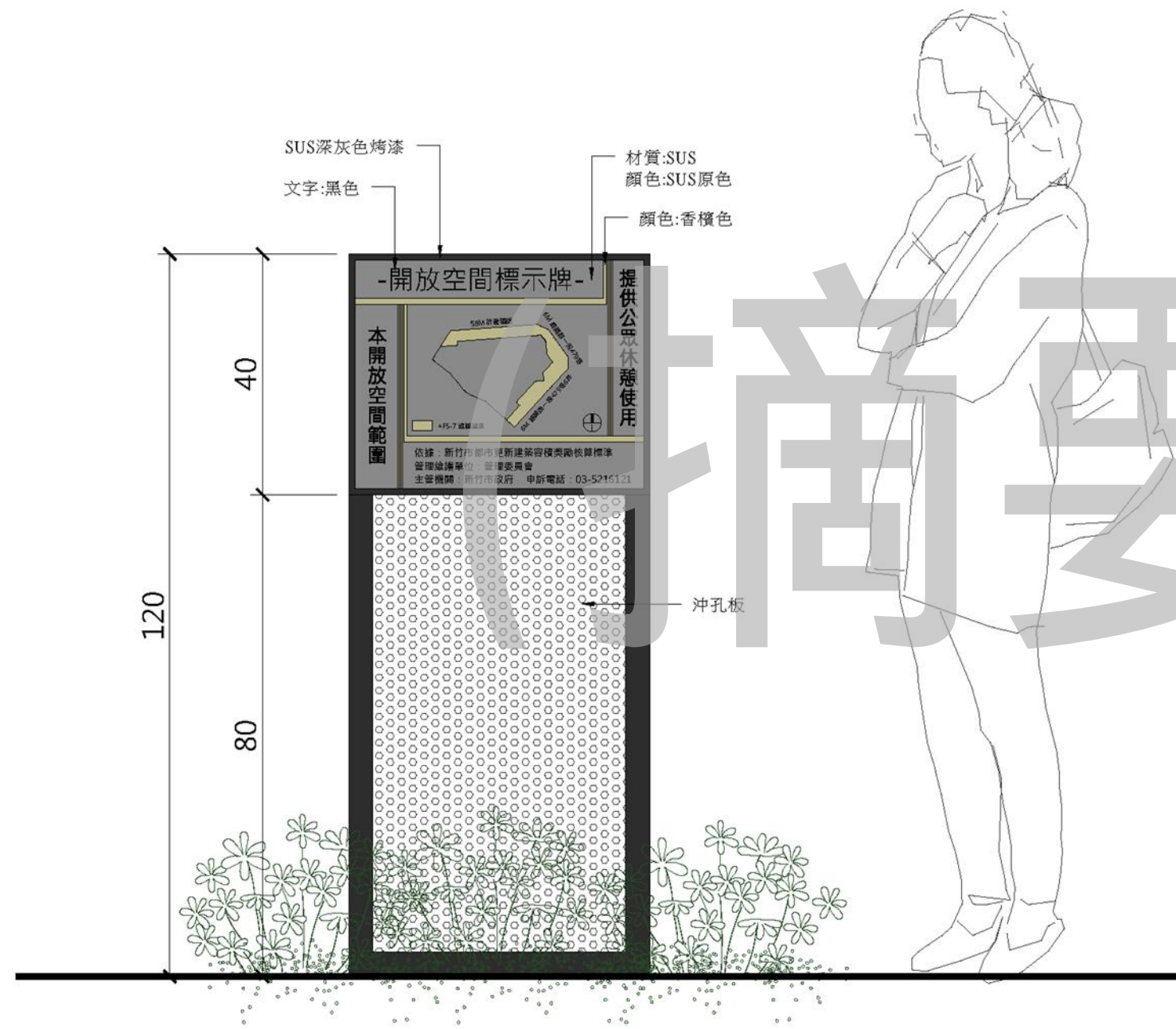
退縮淨寬4公尺以上至6公尺以下，實設面積200%
393.00×200%=786.00m²

獎勵面積合計
24.62+786.00=810.62m²

圖 10-1 △F5-7 退縮建築檢討圖 S : 1/200



索引圖 Scale:1/500



開放空間標示牌

位置：基地轉角，設置兩處

材質：不鏽鋼

尺寸：50x40 cm

拾、申請容積獎勵項目及額度

表 10-2 申請容積獎勵項目及額度一覽表

申請容積獎勵項目	重建基地(第 2 種住宅區)	
	獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)
C1 容管前原容積高於法定容積(#5)	0.00	0.00%
C2 危險及未達最低安全之建物(#6)	256.62	8.00%
C3 無償提供社福或公益設施(#7)	0.00	0.00%
C4 開闢取得範圍內、外公設(#8)	0.00	0.00%
C5 維護範圍內歷史建築(#9)	0.00	0.00%
C6 綠建築設計(#10)	256.62	8.00%
C7 智慧建築設計(#11)	192.47	6.00%
C8 無障礙環境設計(#12)	0.00	0.00%
C9 耐震設計(#13)	0.00	0.00%
C10 更新時程獎勵(#14)	224.54	7.00%
C11 範圍規模獎勵(#15)	0.00	0.00%
C12 百分百土、建權利人同意協建(#16)	0.00	0.00%
C13 處理占有他人土地之舊違章建築戶(#17)	0.00	0.00%
中央條例獎勵容積(#65)合計(ΔF1)(上限 50%)	930.25	29.00%
ΔF2 危險及老舊建物獎勵容積(#5)	0.00	0.00%
ΔF3 興修、改善、管維內外公設(#6)	0.00	0.00%
ΔF4 捐贈都更基金(#7)	192.94	6.01%
ΔF5 整體規劃設計獎勵(#8)		
ΔF5-1 建築設計與都市紋理相互調和之建築設計、無礙環境、都市防災	128.31	4.00%
ΔF5-2 集中留設空地	0.00	0.00%
ΔF5-3 建築&鄰地線淨寬、棟距、防災	0.00	0.00%
ΔF5-4 開挖率	0.00	0.00%
ΔF5-5 基地內留設道路	0.00	0.00%
ΔF5-6 夜間照明	0.00	0.00%
ΔF5-7 人行步道退縮	810.62	25.27%
ΔF5-8 策略性都更地區	0.00	0.00%
ΔF5 小計	938.93	29.27%
ΔF6 促進都更事業辦理(#9)	0.00	0.00%
地方自治獎勵合計(上限 20%)(計算值)	1,131.87	35.28%
地方自治獎勵合計(上限 20%)(申請值)	641.55	20.00%
更新容積獎勵合計(計算值 ΔC+ΔF)	1,571.80	49.00%
ΔV 開發容積獎勵	0.00	0.00%
容積獎勵合計(計算值)	1,571.80	49.00%
容積獎勵合計(申請值)	1,571.80	49.00%
容積移轉	1,283.10	40.00%
更新容積獎勵+開發容積獎勵+容積移轉合計	2,854.90	89.00%
總計(基準容積+容積獎勵+容積移轉)	6,062.67	189.00%

資料來源：本計畫彙整

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

本更新單元內無現有巷道廢止或改道計畫。

二、都市計畫土地使用強度

本更新單元依據「擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫案」規定，其土地使用分區之建蔽率與容積率如下：

(一) 重建基地

使用分區：第二種住宅區

建蔽率：60%

容積率：240%

(二) 允建建築容積

本更新單元之重建基地總面積為 1,340.00 m²，土地使用分區均為第二種住宅區，法定建蔽率為 60%，法定容積率為 240%，因更新單元內設有道路截角，扣除道路截角面積 3.43 m²，申請基地面積為 1,336.57 m²，其申請容積獎勵後之土地使用強度如下所示（更新後總允建容積計算詳表 11-1）：

$$(1) \text{ 法定允建面積} = \text{基地面積} \times \text{建蔽率} \\ = 1,336.57 \text{ m}^2 \times 60\% = 801.94 \text{ m}^2$$

$$(2) \text{ 法定允建容積} = \text{基地面積} \times \text{容積率} \\ = 1,336.57 \text{ m}^2 \times 240\% = 3,207.77 \text{ m}^2$$

$$(3) \text{ 獎勵後總允建容積} = \text{法定允建容積} + \text{容積獎勵} + \text{容積移轉} \\ = 3,207.77 + 1,571.80 + 1,283.10 \\ = 6,062.67 \text{ m}^2$$

表 11-1 更新後總允建容積計算表

		建築基地	
基地面積		1,340.00 m ²	
申請基地面積 (A)		1,336.57 m ²	
法定允建面積	60%	801.94 m ²	
法定允建容積 (B)	240%	3,207.77 m ²	

獎勵項目	獎勵比例	獎勵面積
都市更新獎勵 (C)	49.00%	1,571.80 m ²
容積補償 (D)	-	-
容積移轉 (E)	40%	1,283.10 m ²
獎勵後總允建容積 (B+C+D+E)	(6,062.67/1,336.57)×100%=453.60%	6,062.67 m ²

註：1 上述總允建容積數值以都市更新委員會審議結果為準。

(三) 預計容納戶數及人口數

本案之住宅區更新後實設容積總樓地板面積為 6,062.67 m²，預計興建集合住宅 76 戶，依中華民國新竹市東區戶政事務所人口統計資料（民國 110 年 12 月）顯示，新竹市東區平均每戶人口數約為 2.59 人（集合住宅每戶以 3 人計算），並依行政院主計處工商及服務業普查統計（民國 95 年）顯示，新竹市平均每位從業人口使用之建築物樓地板面積約為 43.64 m²，故容納居住人口數約為 228 人。

三、建築興建計畫

(一) 開發規模概要

重建基地規劃 1 幢 1 棟地上 20 樓之住宅大樓，集合住宅共計 76 戶。

表 11-2 開發規模概要表

內容	重建基地
層棟戶數	地下 4 層、地上 20 層、 1 幢、1 棟、76 戶
地上壹層	管委會空間
地上貳層以上	集合住宅 76 戶

(二) 基地配置計畫

1. 重建基地（第二種住宅區）

規劃 1 幢 1 棟、地上 20 層、地下 4 層之建築物，主要用途為集合住宅。

為減少四周道路對基地的衝擊，沿路側種植烏心石和黃連木喬木植栽，以有特色變化的鋪面串連起各個空間，弱化對基地本身不利的因素。

拾壹、重建區段之土地使用計畫

建築物前庭設置大型景觀花園，複層式的植栽設計，加上流動性的景觀水池，景觀水池旁種植大葉山欖和水黃皮，為基地帶來綠意盎然的景觀。

建築物內部壹層為管委會空間，貳層以上為住宅用途。社區內的管委會空間提供使用者休憩、文教及交誼等活動。

(三) 建築結構說明

1. 重建基地

(1) 結構說明

本案座落於新竹市民主段 1008、1013 地號等 2 筆土地，壹棟為地下肆層、地上貳拾層之建築物，結構系統採鋼筋混凝土特殊抗彎矩構架系統，地下室壹層~肆層外牆厚度為 45cm 厚 RC 牆；地面層外牆為 15cm 厚 RC 牆，其主要柱斷面尺寸為 ψ 70cm、70×90cm、80×80cm、110×150cm、110×155cm、120×110cm、120×120cm、120×130cm、120×150cm、130×110cm、140×120cm、140×130cm、150×110cm、等，主要梁斷面為：大梁 60×90cm~80×90cm、小梁 25×50cm~50×70cm 等，基礎採筏式基礎，基礎底版厚為 80cm；地上壹層室外露天版厚度為 30cm，室內樓版厚度為 15cm，貳層至拾伍層一般樓版厚度為 15cm，屋突層壹層樓版厚度為 15cm，屋突層貳層至屋頂層樓版厚度為 15cm。

(2) 結構分析與設計規範

a. 結構設計規範

結構規劃設計之主要採用規範及參考資料如下：

- (a) 內政部營建署「最新建築技術規則」。
- (b) 內政部營建署「混凝土結構設計規範」(100 年 7 月)。
- (c) 內政部營建署「建築物耐震設計規範及解說」(100 年 7 月)。
- (d) 內政部營建署「建築物耐風設計規範及解說」(104 年 1 月)。

b. 材料強度

(a) 混凝土

結構體及基礎工程：

捌樓以下；不含捌樓柱、牆：

$$f_c' = 420 \text{ kgf/cm}^2$$

捌樓以上、拾參樓以下；含捌樓柱牆、不含拾參樓柱、牆：

$$f_c' = 350 \text{ kgf/cm}^2$$

拾參樓以上；含拾參樓柱牆：

$$f_c' = 280 \text{ kgf/cm}^2$$

(b) 基底混凝土：

$$f_c' = 140 \text{ kgf/cm}^2$$

(c) 鋼筋

鋼筋採用竹節鋼筋，並符合 CNS 560 A2006 規定：

- 出廠實測降伏強度不得超出規定降伏強度 1300 kgf/cm² 以上。
- 實測極限抗拉強度與實測降伏強度之比值不得小於 1.25。
- 鋼筋採用焊接時，應符合 CNS 560 中 SD420W 之規定（複驗時不得超過 1500 kgf/cm²）

鋼筋降伏強度：

· 柱、梁：

D10 (#3) 至 D36 (#11) 採用 SD420W，

$$f_y = 4200 \text{ kgf/cm}^2。$$

· 其他：

D10 (#3) 至 D16 (#5) 採用 SD280，

$$f_y = 2800 \text{ kgf/cm}^2。$$

D19 (#6) 至 D36 (#11) 採用 SD420W，

$$f_y = 4200 \text{ kgf/cm}^2。$$

c. 結構分析與耐震設計

- (a) 結構分析採用 ETABS (V9.0) 程式。
- (b) 鋼筋混凝土構件設計採用強度設計法
- (c) 結構耐震設計之基本原則，係使建築物結構體在中小度地震時保持在彈性限度內，設計地震時容許產生塑性變形。但韌性需求不得超過容許韌性容量，最大地震時則使用之韌性可以為規定之韌性容量。

d. 基礎開挖設計

地下開挖採內撐工法，內撐工法周邊採 H 型鋼樁支撐。

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

(一) 設計目標

本案位於新竹市老舊重建區，行政區隸屬新竹市東區，北側鄰接園道(經國路一段 479 巷 2 弄)，南臨經國路一段 479 巷 6 弄，東臨經國路一段 479 巷為界。

本案都市更新單元之定位以科技城風貌意象之「優質住宅環境」為願景，旨在尊重都市紋理、賦予都市機能，活絡新竹科學園區高科技產業發展所需，融合生活、綠能內涵，創造新竹市之優質集合住宅區。並將更新單元與緊鄰於後站的科技商務區、複合商業區發展相戶結合，成為具獨特意象之都市地標。

(二) 設計構想

1. 融入都市涵構

基地位處於新竹市人文、商業與經國綠園帶及學區薈萃的區域，欲塑造本案為此區域地標性造型建築，增添城市景觀中現代高級住宅-大器華美意象的建築新風貌。

2. 立面造型

以現代簡約手法表達高品質住宅雍容華美的立面意象。由結構柱樑系統，延伸出面對綠園道正立面-中間區的垂直白色主框架，內由兩組交錯 L 型以水平列延伸填充其組合層次，兩側加上方形牆體等虛實關係組構成立面變化的圖騰，為本案立面主要語彙。

3. 沿街設計

在建築物底層部分，面對綠園道公園的住宅立面，在立面底部以挑高尺度白牆柱列及框架、雨遮等元素，強化呼應環境中綠帶氛圍及由前方綠帶延續至後側水池收尾的環境意象之挑高玻璃體立面設計。

4. 天際線

對應以經國路為主的都市天際關係，最頂部是以曲線雲朵造型框架與沖孔金屬牆版圍塑，構成現代幾何之桂冠造型。其中以虛實框架、底面材質變化及沖孔金屬對光線折射的變化來增加屋頂造型視覺魅力，以作為此區地標性建築物在天際線上華美的聚光焦點。

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

(一) 立面造型計畫



圖 12-1 立面造型示意圖 S：1/200

四、景觀植栽設計構想

(一) 景觀配置圖

建築規劃

全區景觀及植栽配置以綠建築景觀設計為設計目標，提供整體社區生活休憩的戶外綠帶空間。

本案規劃1幢1棟、地上貳拾層、地下肆層之建築物，主要用途為集合住宅。

為減少周邊道路對基地的衝擊，沿路側種植喬木植栽，再加上一些街道家具，以有特色變化的鋪面串連起各個空間，弱化對基地本身不利的因素。

建築物外部規劃為沿街景觀空間，複層式的植栽設計，為基地帶來綠意盎然的景觀。

建築物壹層為管委會空間。提供給社區內用戶作集會、休閒、文教及交誼等活動。貳層以上主要為集合住宅用途。

退縮建築

基地三面臨路，留設沿街退縮空間，由景觀、植栽、街道傢俱和鋪面圍繞著戶外空間，連續性景觀綠帶空間更能提昇社區的生活品質。



圖 12-6 壹層景觀平面圖 S : 1/200