

# 「擬定新竹市東區東光段244地號等3筆土地 都市更新事業計畫案」公聽會



實施者：里樂資產管理股份有限公司

115年3月20日

# 辦理依據

## 辦理依據

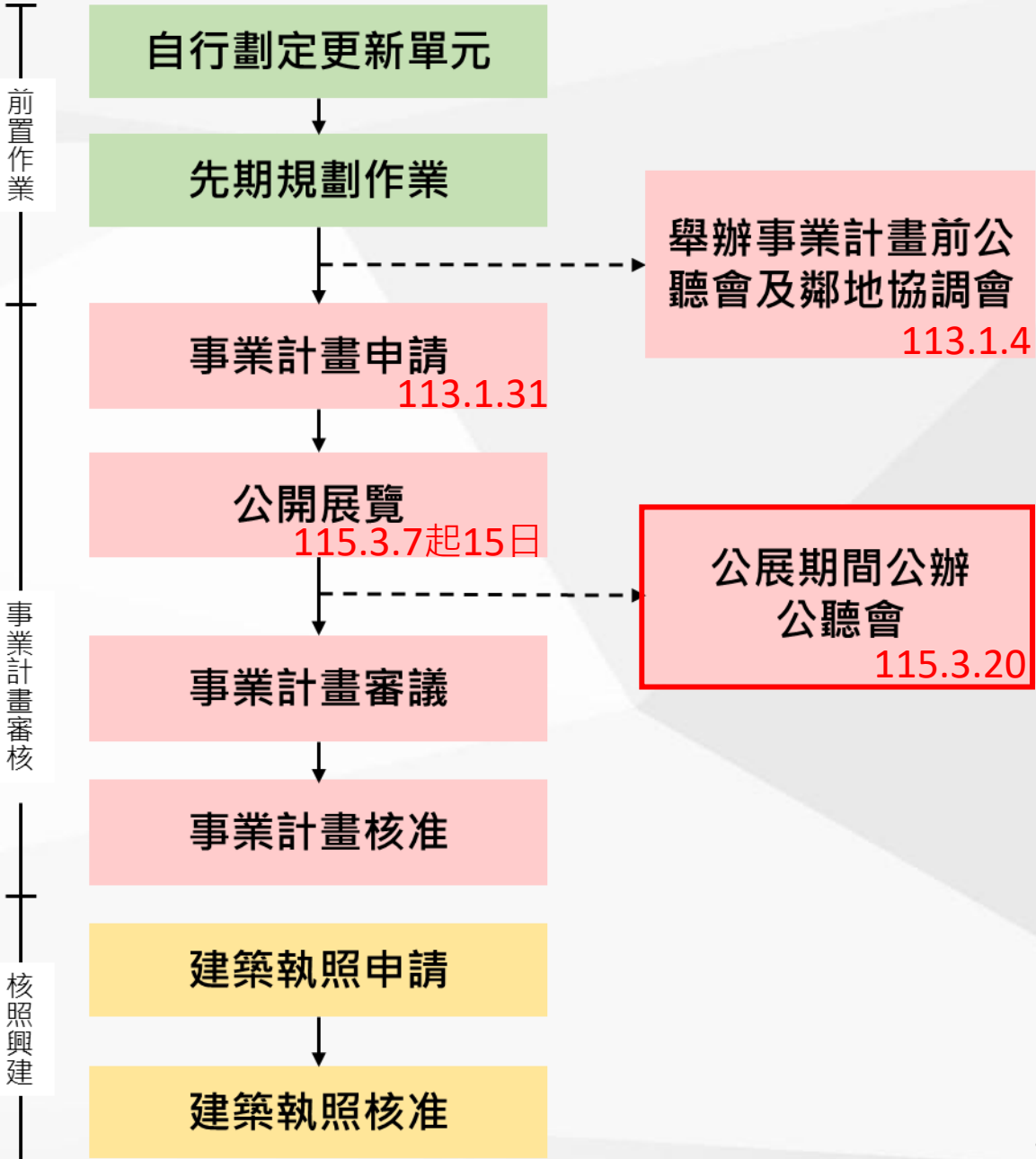
- 本案依據都市更新條例第23條、第32條、第37條規定申辦都市更新事業計畫。

## 實施方法：

- 本案依「都市更新條例」第32條擬定都市更新事業計畫，送當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施。並依第43條經全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施。

## 公聽會辦理依據：

- 「都市更新條例」第32條



# 簡報大綱

- 壹 辦理緣起與法令依據
- 貳 計畫地區範圍
- 參 實施者
- 肆 計畫目標
- 伍 現況分析
- 陸 與都市計畫之關係
- 柒 處理方式及其區段劃分
- 捌 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫
- 玖 整建或維護計畫
- 拾 申請容積獎勵項目及額度
- 拾壹 重建區段之土地使用計畫
- 拾貳 都市設計與景觀計畫
- 拾參 保存或維護計畫
- 拾肆 實施方式及有關費用分擔
- 拾伍 分配與選配原則
- 拾陸 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則
- 拾柒 拆遷安置計畫
- 拾捌 財務計畫
- 拾玖 實施者風險控管方案
- 貳拾 維護管理及保固事項
- 貳拾壹 效益評估
- 貳拾貳 實施進度
- 貳拾參 相關單位配合辦理事項
- 貳拾肆 其他應加表明之事項

# 壹

## 辦理緣起與法令依據

### 辦理緣起

- 為促進都市土地有效率利用並改善都市環境，採都市更新方式重建。
- 以「變更新竹市都市計畫(新竹科技特定區細部計畫)(第3-1整體開發區、Y-1與Y-2計畫道路)(配合竹科X計畫周邊產業區整體規劃構想)專案通盤檢討案」劃定編號3-1街廓整體開發區之單元二之住商混合區為範圍。
- 現況為閒置鐵皮倉儲及空置地。
- 本案非更新地區，採**自行劃定**更新單元辦理。

### 法令依據

- 「本案依據都市更新條例第23條、第32條、第37條規定辦理。

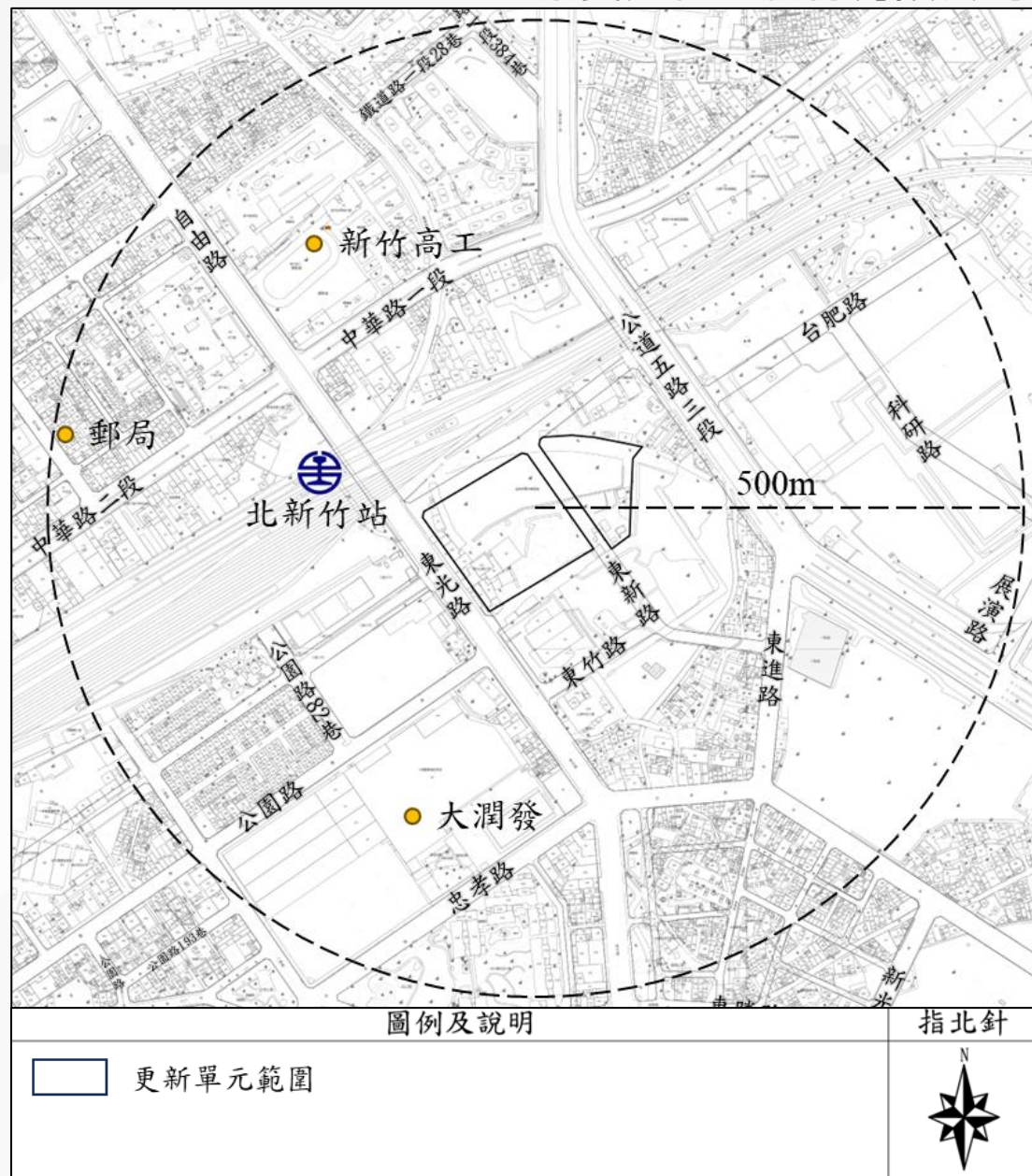
## 貳 計畫地區範圍

### 基地位置

- 位於新竹市東區東勢里，範圍北側鄰近台鐵縱貫鐵路、東側與新竹麵粉廠相鄰、南接住商大樓及公園兼兒童遊樂場用地、西與東光陸橋相鄰。
- 基地鄰近新竹市發展中心，周邊商業活絡、交通上與台鐵北新竹站南站出口僅距離約60公尺，且緊鄰新竹市重要聯外道路公道五路，近年周邊發展逐漸完成，也提供周邊居民優質生活、就業及娛樂場域。

### 更新單元範圍

- 包含新竹市東區東光段244、245及249地號等3筆土地，面積合計21,864.00平方公尺，屬自行劃定更新單元。
- 土地使用分區為住商混合區（建蔽率65%、容積率210%）。



## 貳 計畫地區範圍

### 更新單元劃定基準

參、更新單元劃定基準：(應符合下列規定之一)	審查結果	備註
一、為完整之計畫街廓者。	<input type="checkbox"/> 符合。	劃定基準第四點第一款規定
二、臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積一千五百平方公尺以上者。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合，說明：本基地臨X-3及Y-8計畫道路，且面積達21,864.00平方公尺	劃定基準第四點第二款規定
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，且面積一千平方公尺以上者。	<input type="checkbox"/> 符合，說明：	劃定基準第四點第三款規定
四、臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道且面積一千平方公尺以上，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。	<input type="checkbox"/> 符合，說明：	劃定基準第四點第四款規定
五、臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道且面積達五百平方公尺以上、未達一千平方公尺，並為一次完成更新且有下列情形之一者：	<input type="checkbox"/> 符合。(續勾選所符合之情形)	劃定基準第四點第五款規定
(一) 街廓內相鄰土地已建築完成，確無法合併更新。	<input type="checkbox"/> 符合。 (檢附確無法合併更新證明文件)	劃定基準第四點第五款第一目規定
(二) 都市更新事業且提供社會住宅或捐贈都市更新基金，其申請建築容積獎勵額度，達基準容積百分之十以上。	<input type="checkbox"/> 符合。 (檢附建築計畫概略說明，須包含件計面積計算表、建築容積獎勵計算說明等)	劃定基準第四點第五款第二目規定
(三) 其他提經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過。	<input type="checkbox"/> 符合。 (檢附主管機關會議紀錄或公告函)	劃定基準第四點第五款第三目規定
六、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五款規定之一，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。	<input type="checkbox"/> 符合。	劃定基準第四點第六款規定

## 貳 計畫地區範圍

肆、重建類型之建築物及地區環境評估指標：

重建類型評估指標	審查符合指標
(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。	■ 符合，詳調查表(一)。
(二) 更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於六公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。	□ 符合，詳調查表(二)。
(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。	■ 符合，詳調查表(三)。
(四) 更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，有危險或有安全之虞者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。	□ 符合，詳調查表(四)。
(五) 更新單元內平均居住樓地板面積低於本市居住樓地板面積平均水準之三分之二以下或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一者。	□ 符合，詳調查表(五)。
(六) 更新單元內建築物無設置化糞池或經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定該建築物沖洗式廁所排水、生活雜排水均未經處理而直接排放之棟數比例達二分之一以上。	□ 符合，詳調查表(六)。
(七) 更新單元內四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。	□ 符合，詳調查表(七)。
(八) 更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部七十八年五月五日台內營字第六九一七〇一號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上。	□ 符合，詳調查表(八)。
(九) 穿越更新單元內且未供公共通行之計畫道路之面積比例達二分之一以上。	□ 符合，詳調查表(九)。
(十) 更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。	□ 符合，詳調查表(十)。
(十一) 更新單元內合法建築物地面層使用現況不符現行都市計畫使用分區之規定，其樓地板面積比例達二分之一以上。	□ 符合，詳調查表(十一)。
(十二) 擬申請之更新單元內公園、綠地、廣場未開闢完成者。	□ 符合，詳調查表(十二)。
(十三) 內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。	□ 符合，詳調查表(十三)。
(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。	■ 符合，詳調查表(十四)。
(十五) 更新單元面積在三千平方公尺以上或完整街廓，並應舉辦地區說明會及土地及合法建築物所有權人均超過十分之三，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過十分之三之同意。	□ 符合，詳調查表(十五)。

參

實施者

■ 實施者

公司名稱：里樂資產管理股份有限公司

公司代表人：楊邴淇

統一編號：54542501

聯絡地址：新竹市東區公道五路2段415號11樓

聯絡電話：(03)6885688

專屬網頁:lile.com.tw

■ 更新規劃單位

永奕不動產顧問有限公司

■ 建築設計單位

陳泰安建築師事務所

肆

計畫目標





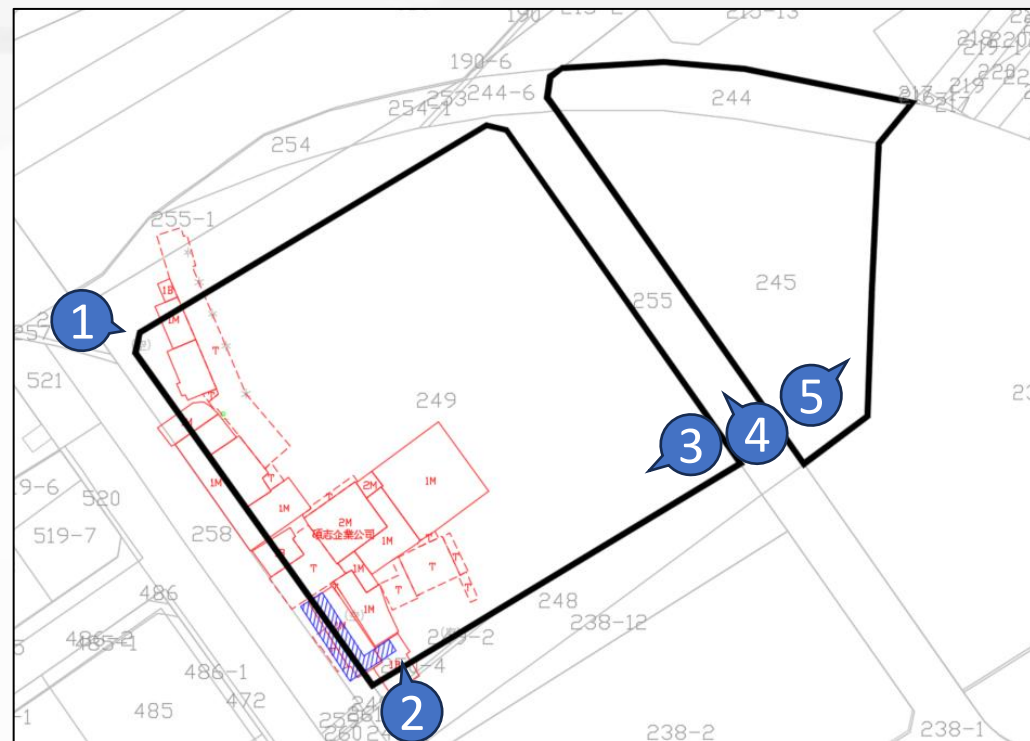
## 伍 現況分析 - 土地及合法建物權屬

土地權屬(管理機關)		土地面積 ( m <sup>2</sup> )	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	國有地	-	-	-	-
	縣(市)有地	-	-	-	-
	鄉(鎮市區)有地	-	-	-	-
私有土地		21,864.00	100.00	2	100.00
合計		21,864.00	100.00	2	100.00

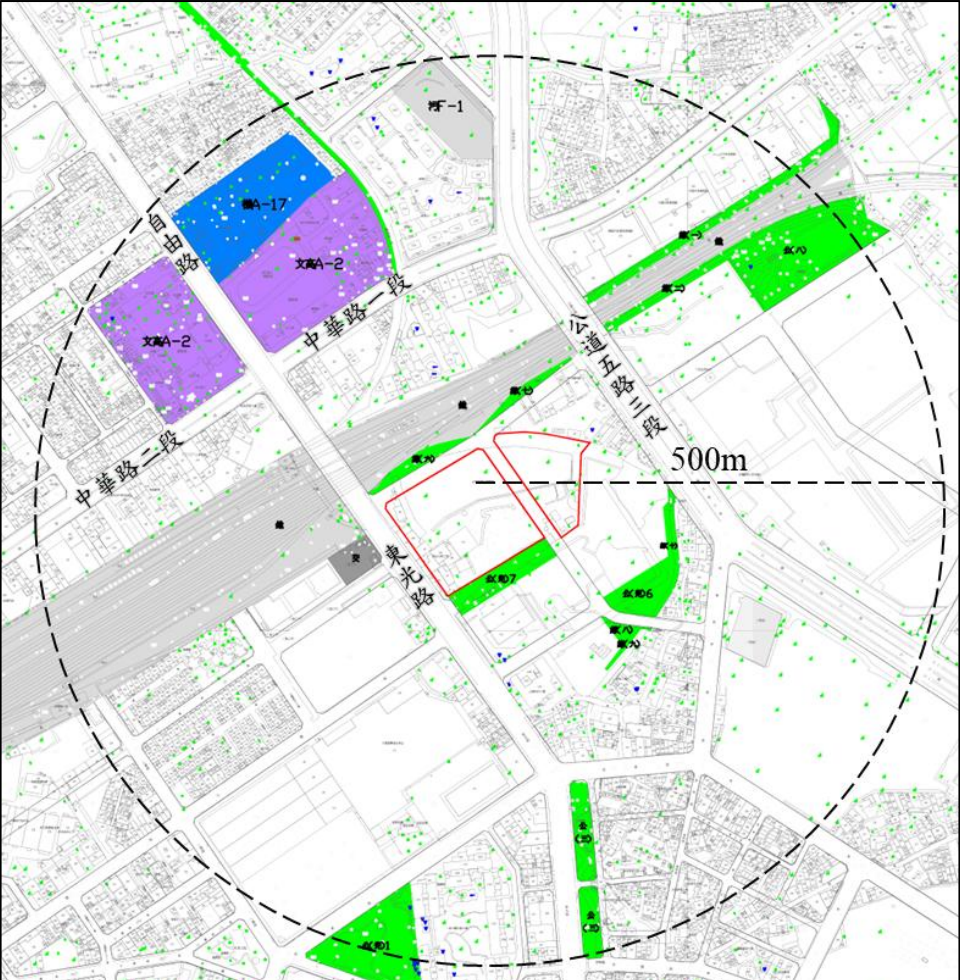
項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	21,864.00	2	225.80	1
公有(a)	0.00	0	0.00	0
私有(b=A-a)	21,864.00	2	225.80	1
排除總和(c)	0.00	0	0.00	0
計算總和(B=b-c)	21,864.00	2	225.80	1
私有同意數(C)	21,864.00	2	225.80	1
同意比例(%) (C/B)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

## 伍 現況分析 - 土地使用及建築物現況

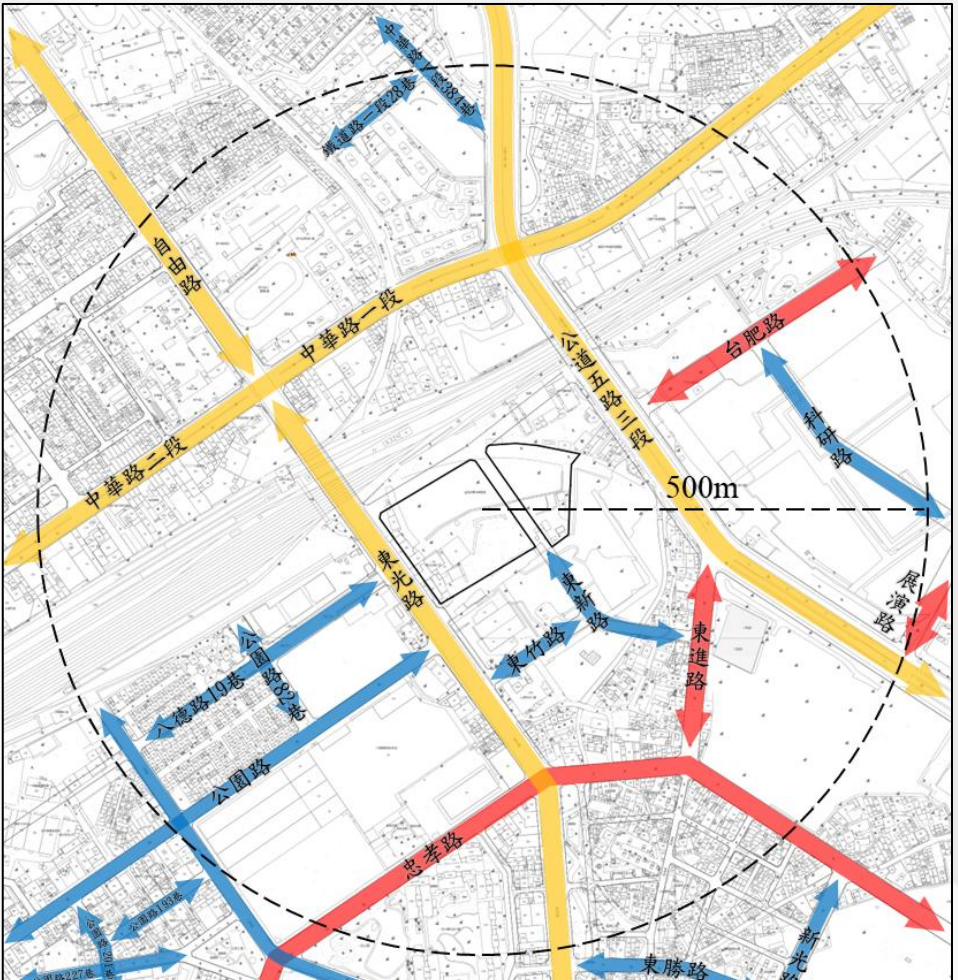
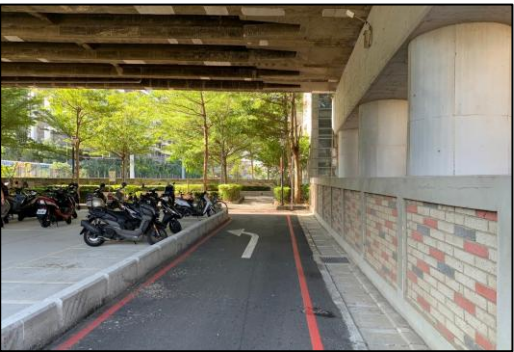
- 現況建築結構老舊而簡陋，有安全之虞。
- 地處市中心地區，土地利用低效率。
- 範圍內包含一處合法磚造屋舍，其餘則為其他土地改良物。



# 伍 現況分析 - 公共設施及道路系統



圖例及說明			指北針
	公園綠地		交 交通用地
	機關用地		文高用地
	鐵路用地		污 污水用地

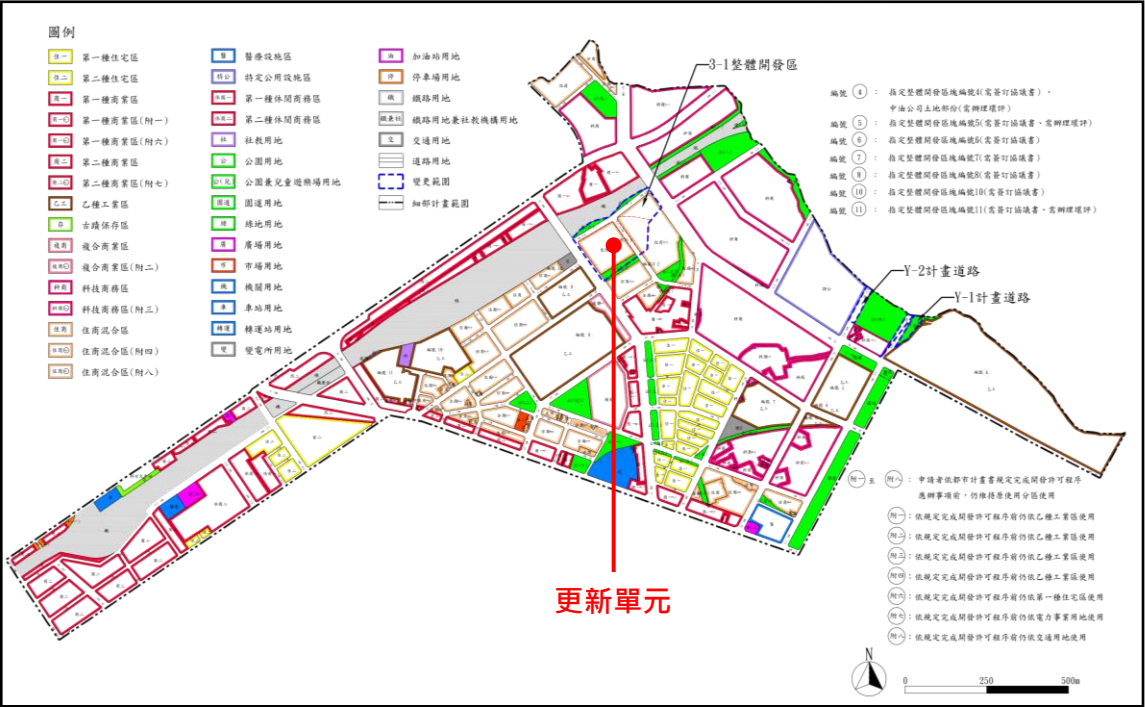


圖例及說明		指北針
	更新單元範圍	
	聯外道路	
		主要道路
		次要道路

# 陸 與都市計畫之關係

- 變更新竹市都市計畫(新竹科技特定區細部計畫)(第3-1整體開發區、Y-1與Y-2計畫道路)(配合竹科X計畫周邊產業區整體規劃構想)專案通盤檢討案
- 非屬都市更新地區

使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)
住商混合區	65	210



# 柒 處理方式及區段劃分

## 更新事業處理方式

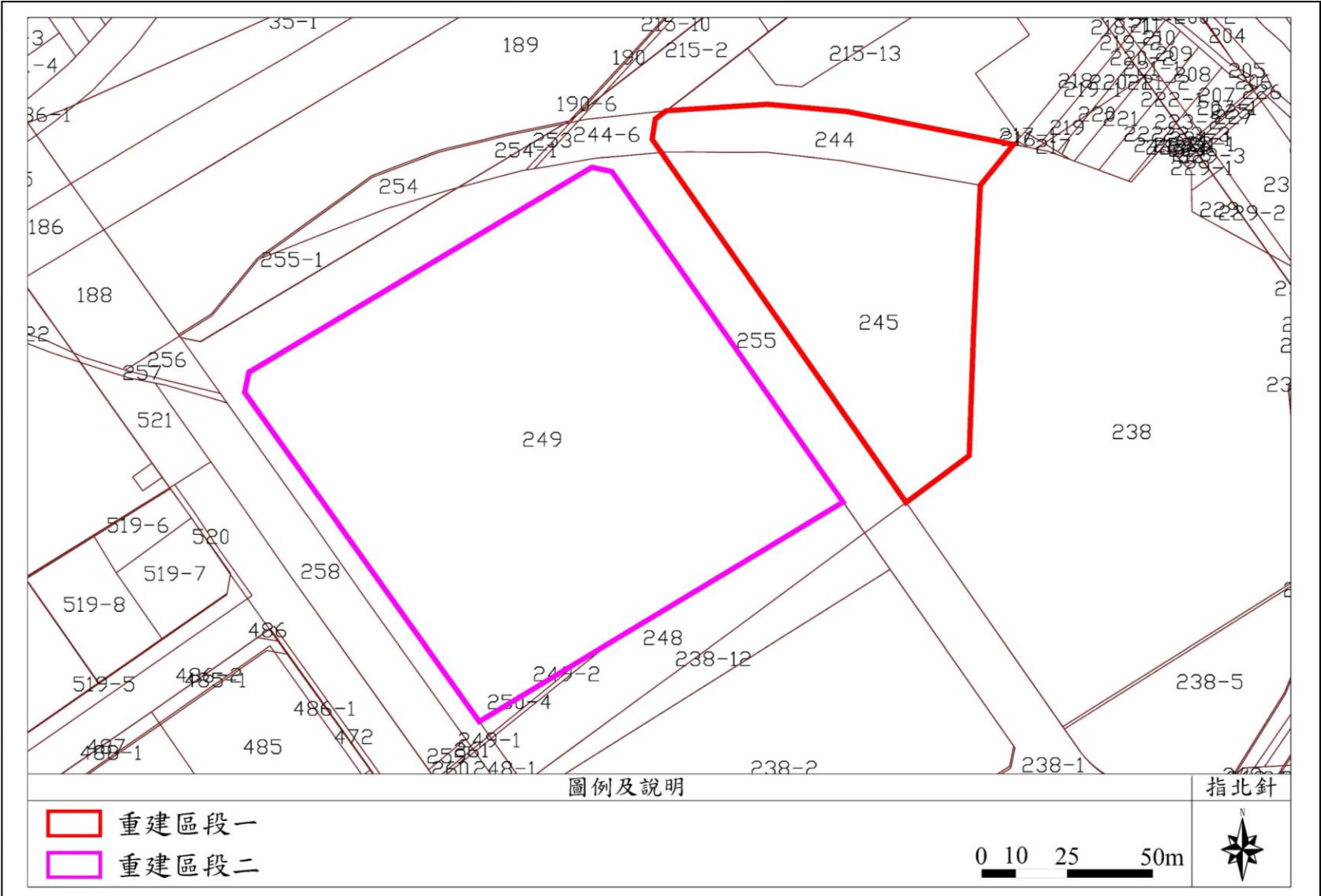
- 本更新事業採全部重建。

## 更新事業區段劃分

- 本更新事業共劃分2處重建區段。

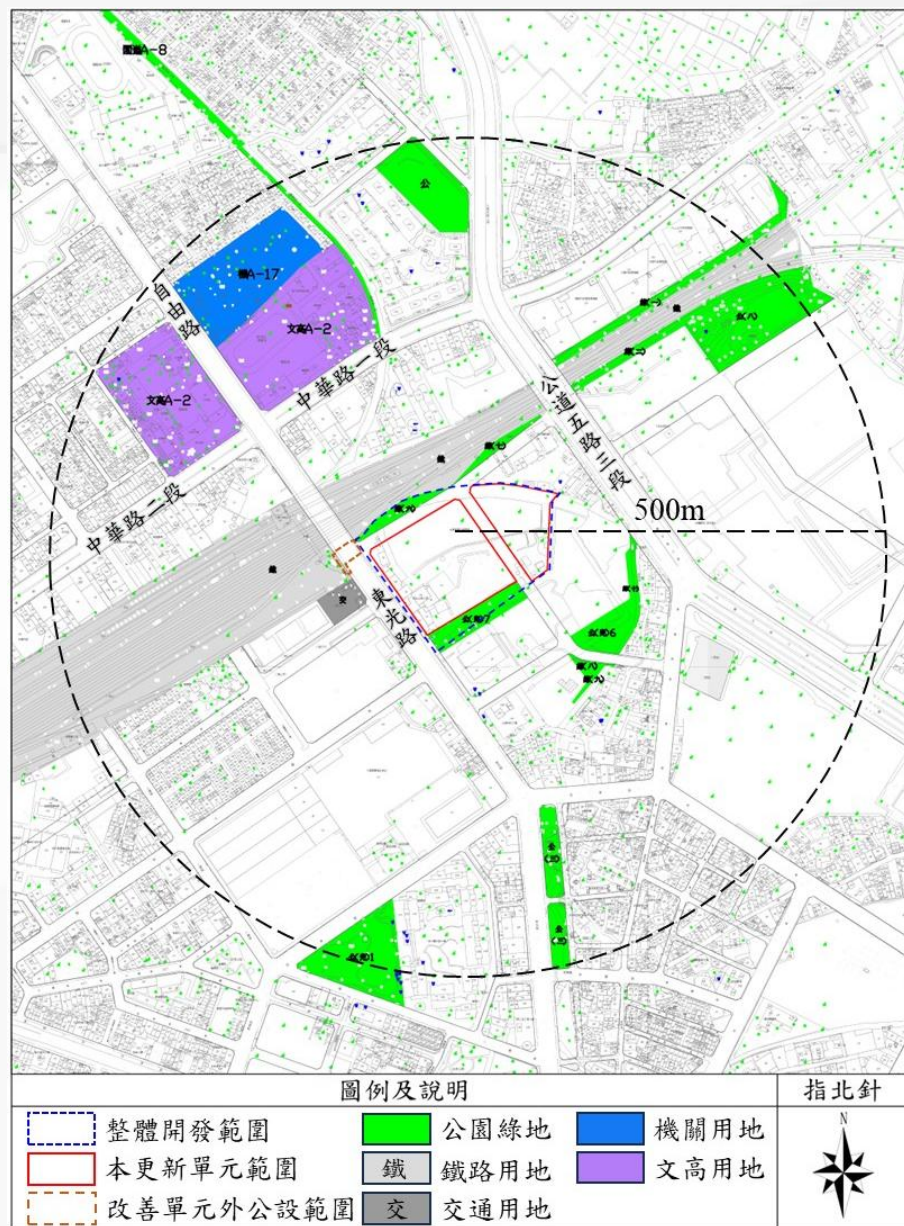
## 更新事業實施方式

- 本都市更新事業以協議合建方式實施。



## 捌 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

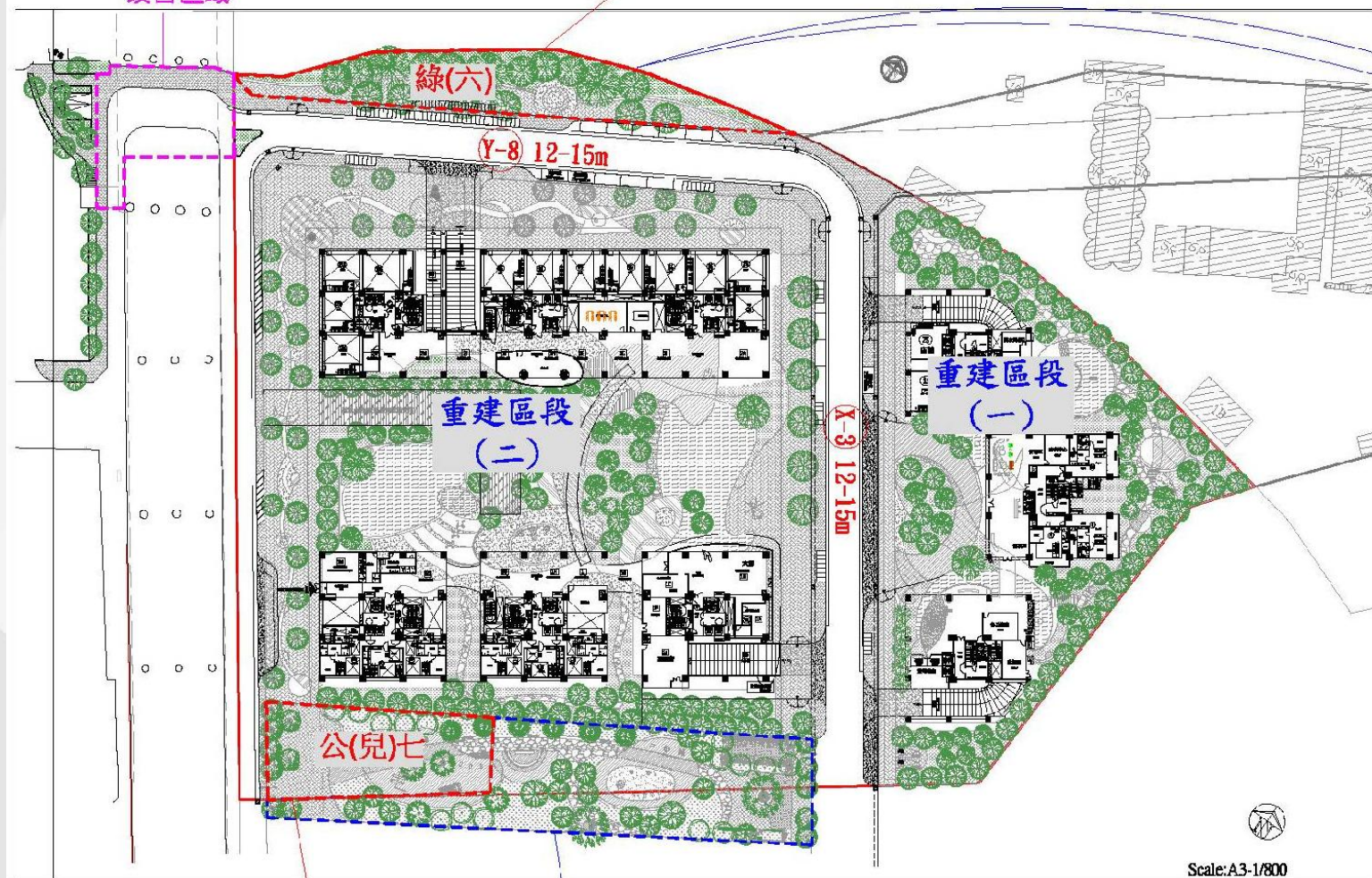
- 位於「變更新竹市都市計畫(新竹科技特定區細部計畫)(第3-1整體開發區、Y-1與Y-2計畫道路)(配合竹科X計畫周邊產業區整體規劃構想)專案通盤檢討案」所劃定編號3-1街廓整體開發區之單元二。
- 根據「變更新竹市都市計畫(新竹科技特定區細部計畫)(指定整體開發區及一般開發區申請規定)書」採單元整體開發方式辦理，**完成公共設施興關並移轉登記為新竹市政府所有。**
- 本單元所在之整體開發區包含東光段244-6地號等11筆公共設施用地，其中包含三筆國有土地，申請人將併行申請整體開發程序，並根據都市計畫規定一併興關完成，始接續辦理都市更新事業。
- 本案環境影響說明書經新竹市政府114年8月29日府授環綜字第1140146211號函准予備查在案。因本更新單元西北側東光路橋下迴轉道狹窄，且未順接北側計畫道路，故本計畫承諾規劃順接之道路，供車輛由東光路離開使用，以分攤東新路之車流，另於綠六西側銜接北新竹車站規劃人行道，供民眾步行至北新竹車站。



# 捌 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

鄰近地區公共設施  
改善區域

本次施作區域



本次施作區域

已開闢施作完成區域

## ➤ 開闢公共設施

### 1. 計畫道路

### 2. 綠地 - 綠(六)

- 一、綠(六)退縮出休憩小廣場呼應乙區(B26)沿街步道。
- 二、接續重建區段(二)之人行道與綠(六)相串聯創造一小休憩空間,鬧中取靜。
- 三、做出複層植栽設計美化空間並阻隔織路粉塵及噪音。
- 四、設計防護欄桿保護社區安全。

### 3. 公園兼兒童遊樂場 - 公(兒)七

- 一、接續至重建區段(二)人行道的綠意空間。
- 二、社區邊界退縮開放空間步道以大弧線人行步道暗示公園步道入口及串達鄰近社區步道開放空間
- 三、延續及保持社區間一定開放度讓公園視覺較穿透及陽光較易進來。

## ➤ 改善公共設施：東光路橋下迴轉道

## 玖 整建或維護計畫

- 本更新單元全區採重建方式辦理都市更新，故無整建或維護等相關計畫。

## 拾

## 申請容積項目及額度

擬申請 容積獎勵項目		重建區段一		重建區段二		合計	
		擬申請 容積額度(m <sup>2</sup> )	佔基準容積 百分比(%)	擬申請 容積額度(m <sup>2</sup> )	佔基準容積 百分比(%)	擬申請 容積額度(m <sup>2</sup> )	佔基準容積 百分比(%)
中央容積 獎勵項目	#10綠建築	842.56	6.00	1,912.30	6.00	2,754.86	6.00
	#14時程	982.99	7.00	2,231.02	7.00	3,214.01	7.00
	#15規模	4,914.95	35.00	11,155.10	35.00	16,070.05	35.00
	中央獎勵小計	6,740.50	48.00	15,298.42	48.00	22,038.92	48.00
地方容積 獎勵項目	#6△F3：興修、改善、美化或管理 維護更新單元內或周邊公共設施	60.61	0.43	125.19	0.39	185.80	0.40
	#7△F4：捐贈都市更新基金	781.52	5.57	1,789.24	5.61	2,570.76	5.60
	#8△F5：整體規劃設計	561.71	4.00	1,274.87	4.00	1,836.58	4.00
	地方獎勵小計	1,403.84	10.00	3,189.30	10.00	4,593.14	10.00
都市更新容積獎勵合計(計算值)		8,167.57	58.16	18,310.95	57.45	26,478.53	57.67
都市更新容積獎勵合計(申請值)(A)		7,021.35	50.00	15,935.85	50.00	22,957.20	50.00
其他容積獎勵項目(B) 綜合設計獎勵		1,146.22	8.16	2,375.10	7.45	3,521.33	7.67
容積獎勵額度總計(A)+(B)		7,021.35	50.00	15,935.85	50.00	22,957.20	50.00
容積移轉額度(C)		5,617.08	40.00	12,748.68	40.00	18,365.76	40.00
其他容積項目(容積補償)(D)		0.00	0.00	1,530.90	4.80	1,530.90	3.33
本案申請容積額度總計(A)+(B)+(C)+(D)		12,638.43	90.00	30,215.43	94.80	42,853.86	93.33

備註：1.都市更新容積獎勵合計(A)超過50%則容積獎勵額度總計(A)+(B)以上限50%計。

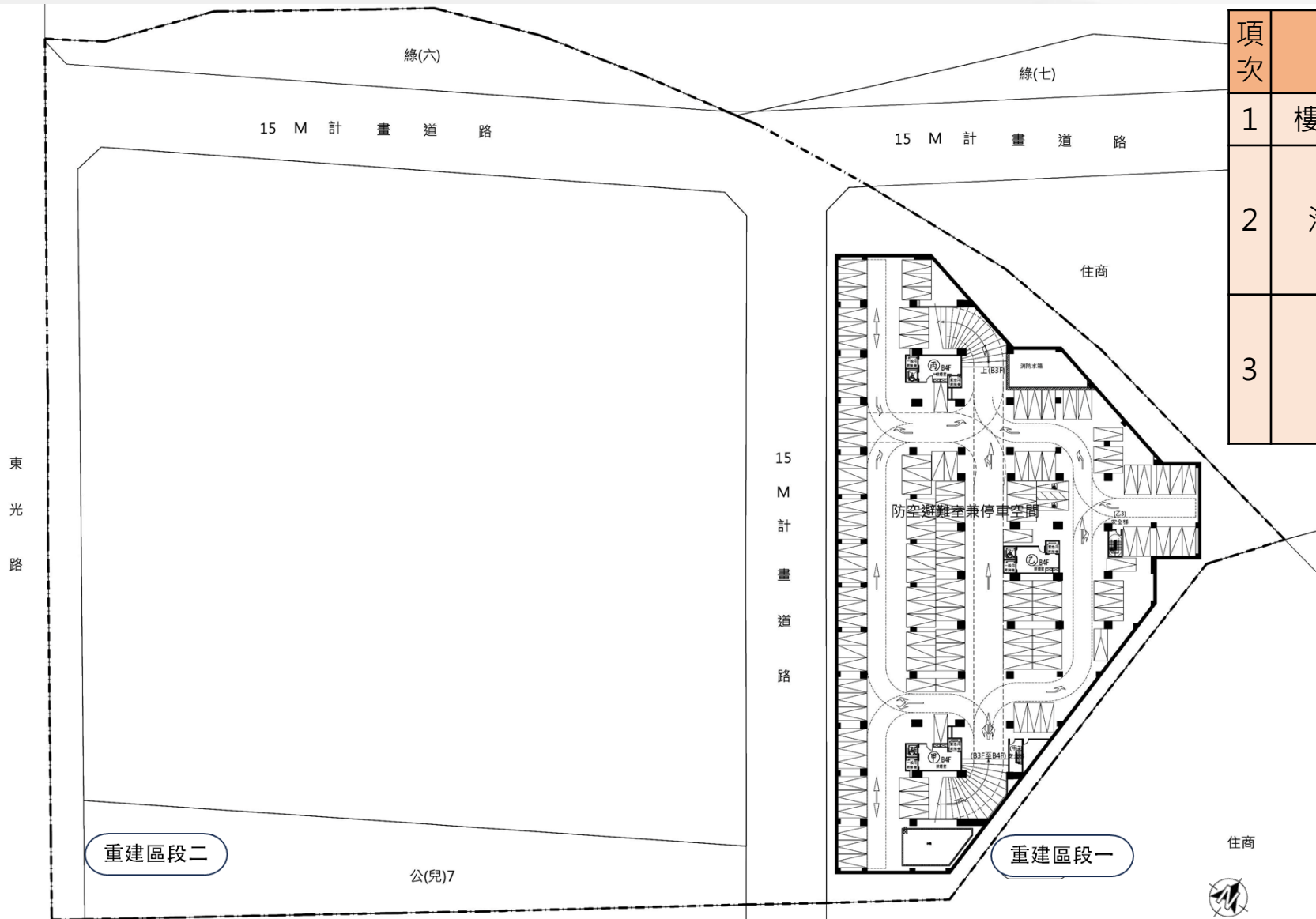
2.容積總計包含基準容積、更新獎勵、容積移轉及容積補償。

# 拾壹 重建區段之土地使用計畫 - 建築量體及配置

項次	內容		重建區段一	重建區段二
1	基地座落		新竹市東光段244、245地號	新竹市東光段249地號
2	基地面積		6,687.00平方公尺	15,177.00平方公尺
3	土地使用分區		住商混合區	住商混合區
4	建蔽率		65%	65%
5	設計容積率		399.00%	409.55%
6	總樓地板面積		57,886.74平方公尺	118,036.45平方公尺
7	停車空間	汽車車位	實設汽車位421輛 (法定停車位278輛、自設停車位143輛)	實設汽車位908輛 (法定停車位637輛、自設停車位271輛)
		機車車位	實設機車位459輛 (法定停車位380輛、自設機車位79輛)	實設機車位1,050輛 (法定停車位837輛、自設機車位213輛)
8	層樓戶數		地下4層、地上19~24層、1幢3棟382戶	地下3層、地上24層、2幢6棟846戶
9	地上一層		2戶店鋪、3戶辦公室、公共服務空間、管委會使用空間、防災中心、發電機室、汽機車坡道	12戶店鋪、6戶辦公室、公共服務空間、管委會使用空間、防災中心、發電機室、汽機車坡道
10	標準層		集合住宅377戶	集合住宅828戶

拾壹

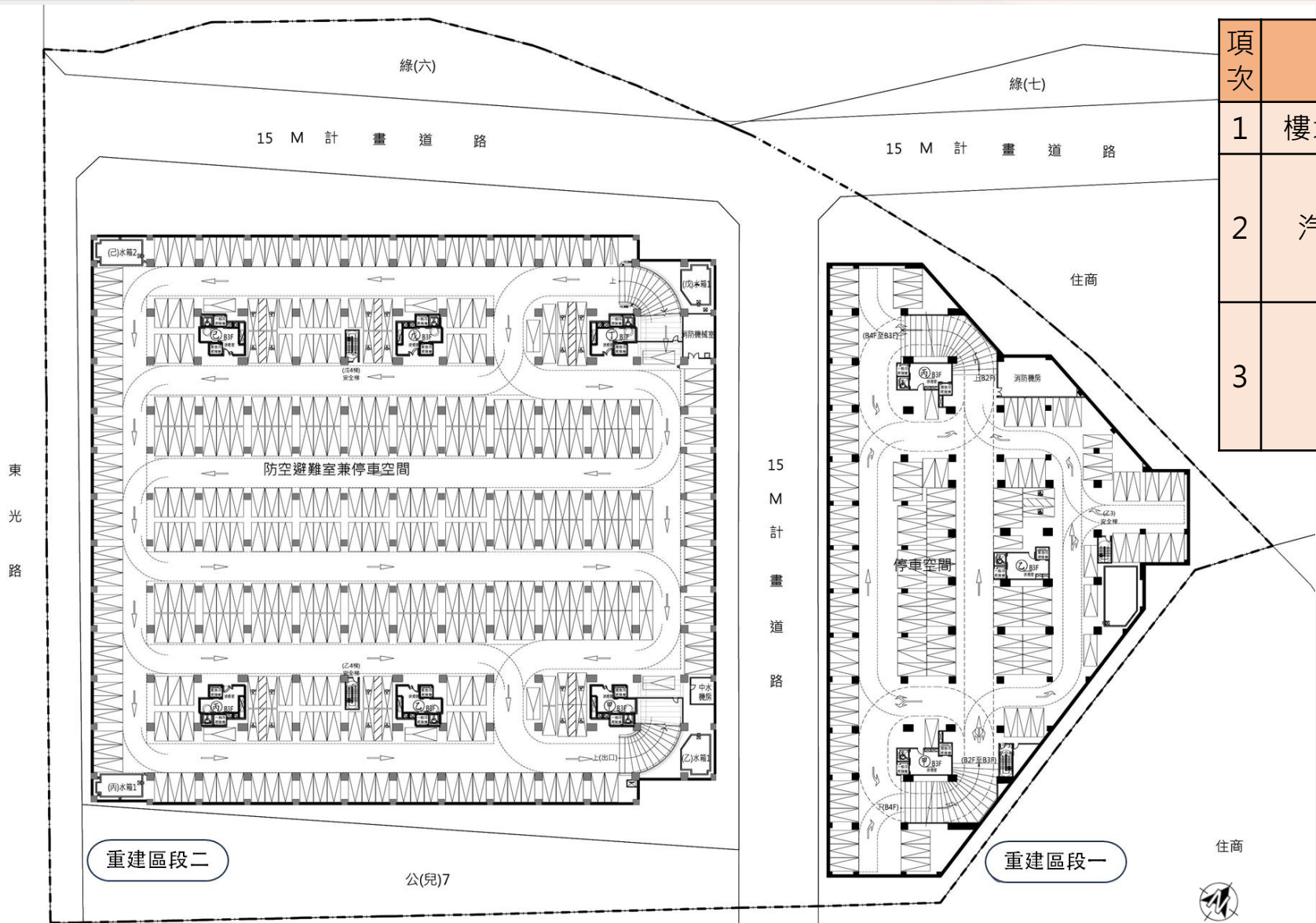
重建區段之土地使用計畫 - 地下四層平面圖



項次	項目	重建區段一	重建區段二
1	樓地板面積	5,174.39m <sup>2</sup>	
2	汽車車位	法定128輛， 自設0輛， 車位共128輛	
3	用途	防空避難室兼停車空間、機電空間	

拾壹

重建區段之土地使用計畫 - 地下三層平面圖

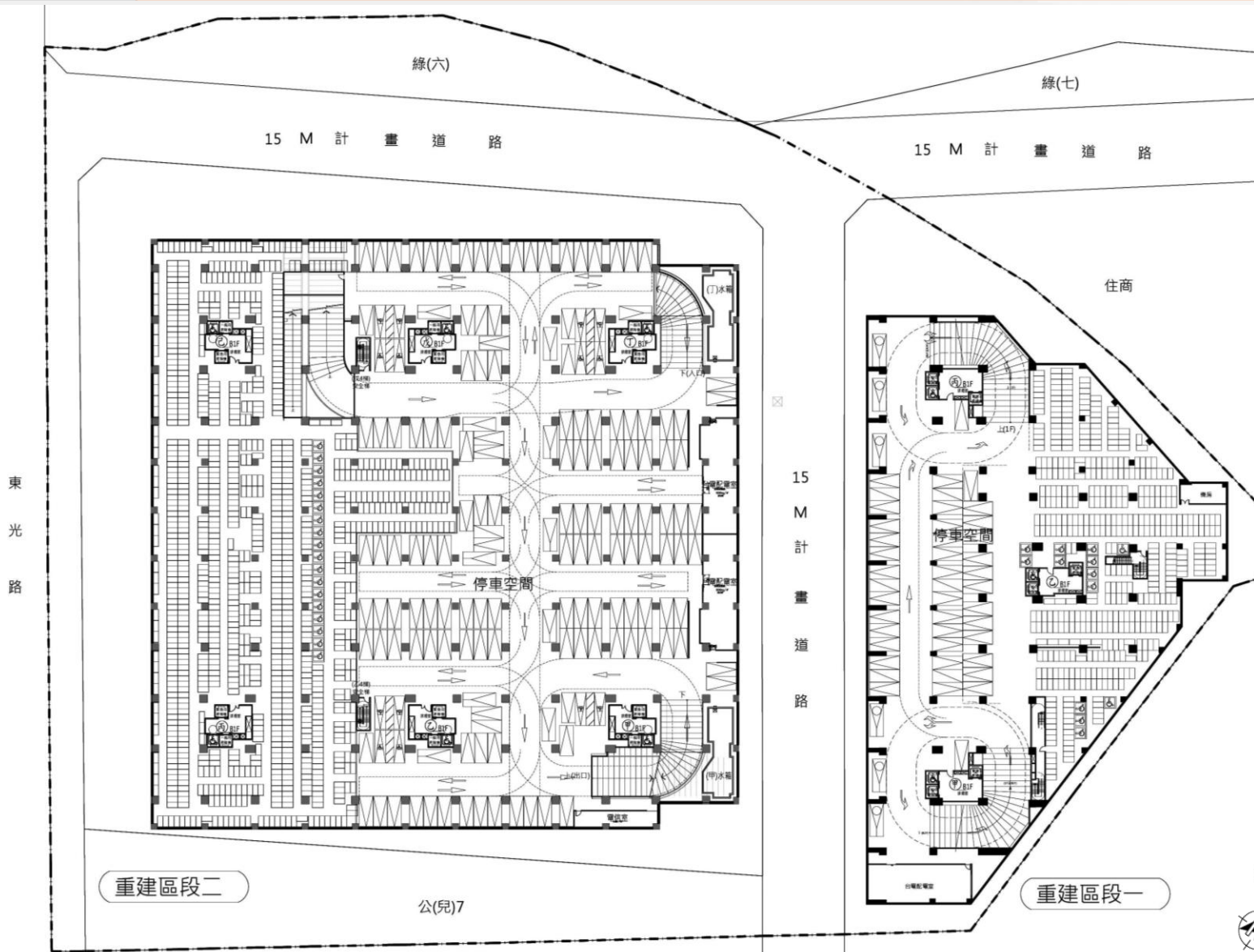


項次	項目	重建區段一	重建區段二
1	樓地板面積	5,174.39m <sup>2</sup>	12,428.76m <sup>2</sup>
2	汽車車位	法定121輛， 自設0輛， 車位共121輛	法定車位101輛， 自設車271輛， 停車位共372輛
3	用途	停車空間、 機電空間	防空避難室兼停車空間、 機電空間



拾壹

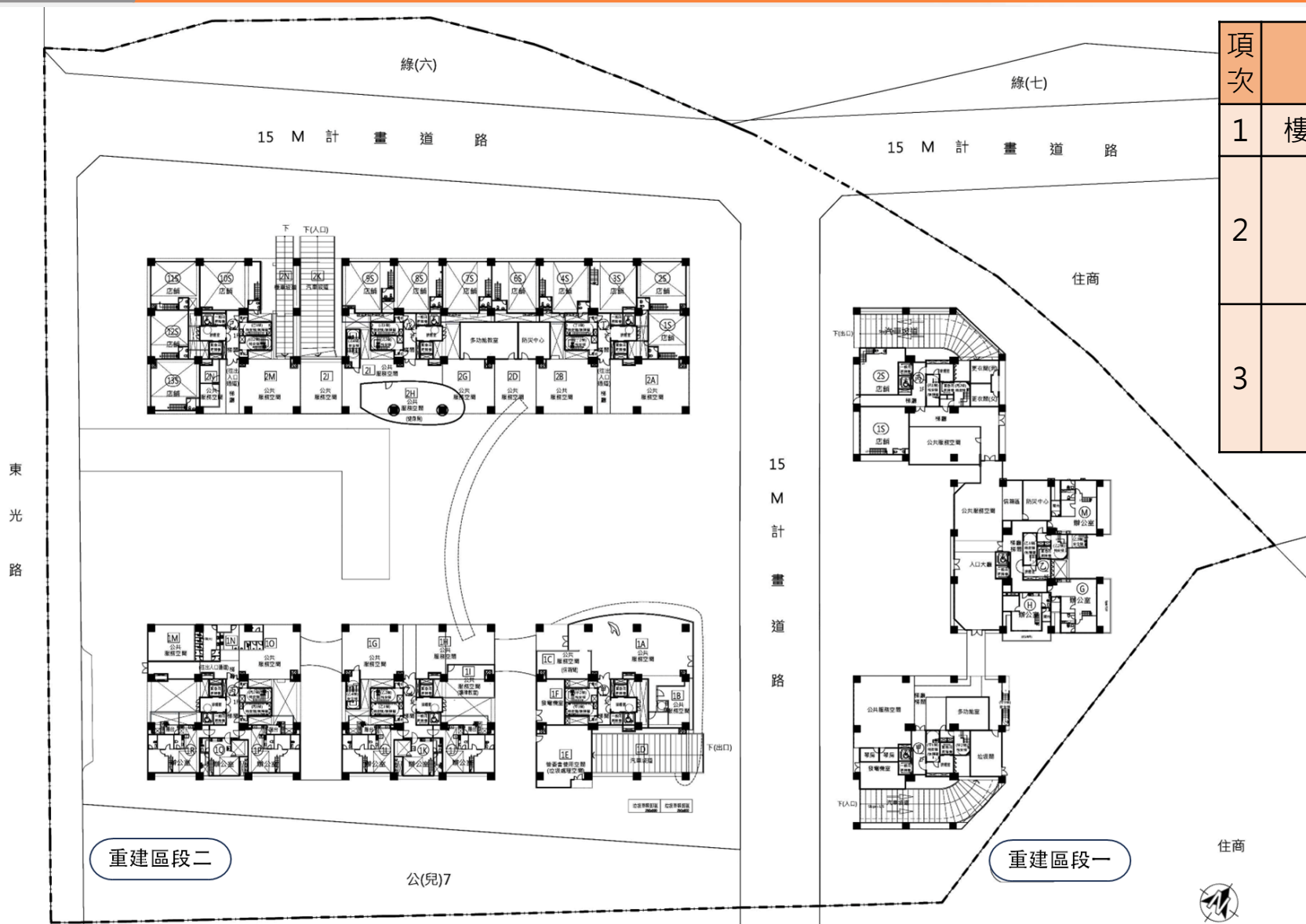
重建區段之土地使用計畫 - 地下一層平面圖



項次	項目	重建區段一	重建區段二
1	樓地板面積	4,933.72m <sup>2</sup>	11,310.71m <sup>2</sup>
2	汽車車位	法定車位0輛， 自設車位51輛， 停車位共51輛	法定車166輛， 自設車0輛， 停車位共166輛
3	機車位	法定機車380輛， 自設機車位79輛， 機車位共459輛	法定機車837輛， 自設機車213輛， 機車位共1050輛
4	用途	停車空間、台電配電室、電信室	停車空間、台電配電室、電信室

拾壹

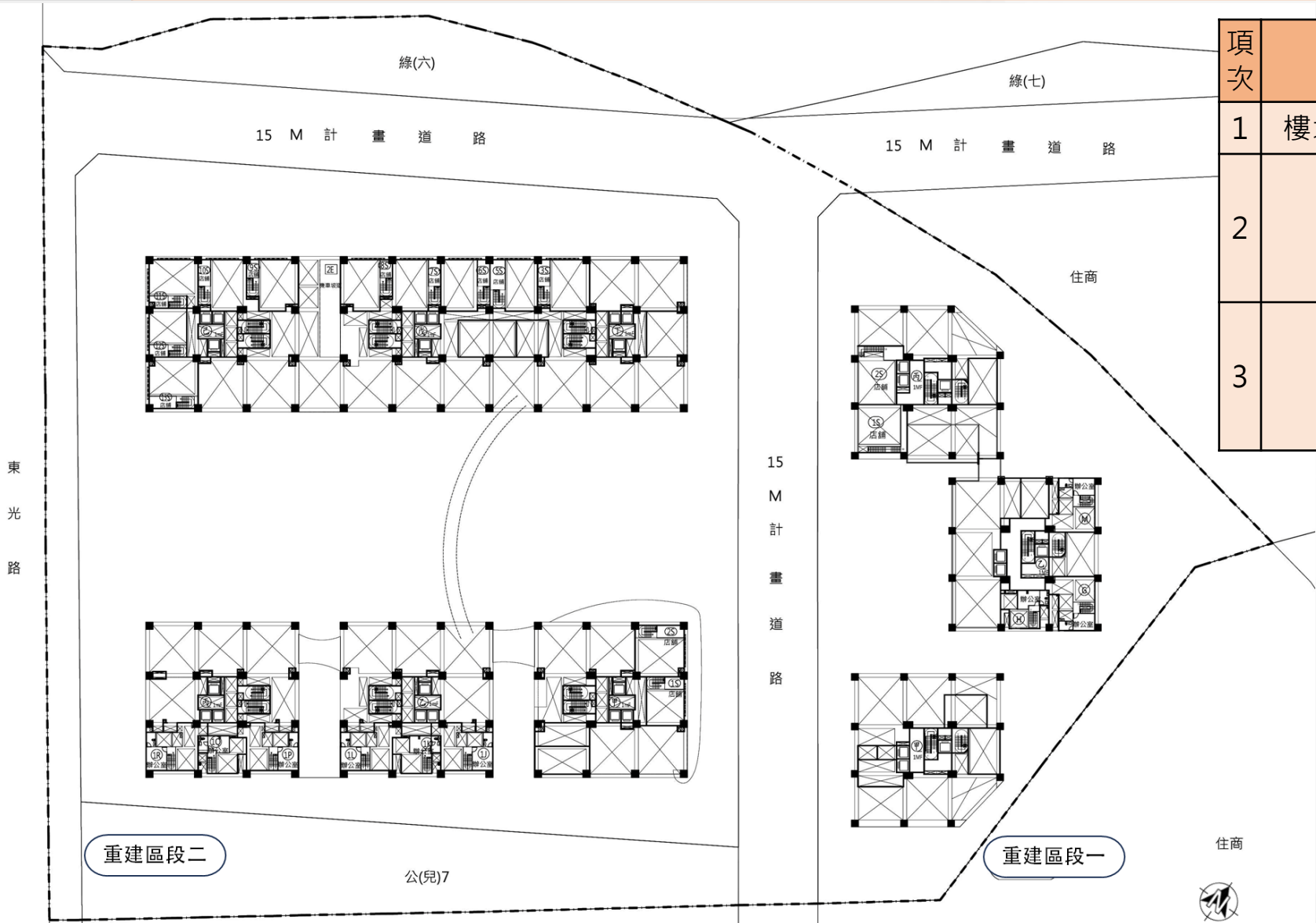
重建區段之土地使用計畫 - 一層平面圖



項次	項目	重建區段一	重建區段二
1	樓地板面積	2,251.46m <sup>2</sup>	4,917.05m <sup>2</sup>
2	戶數	5戶	18戶
3	用途	店舖2戶、 辦公室3戶	店舖12戶、 辦公室6戶

拾壹

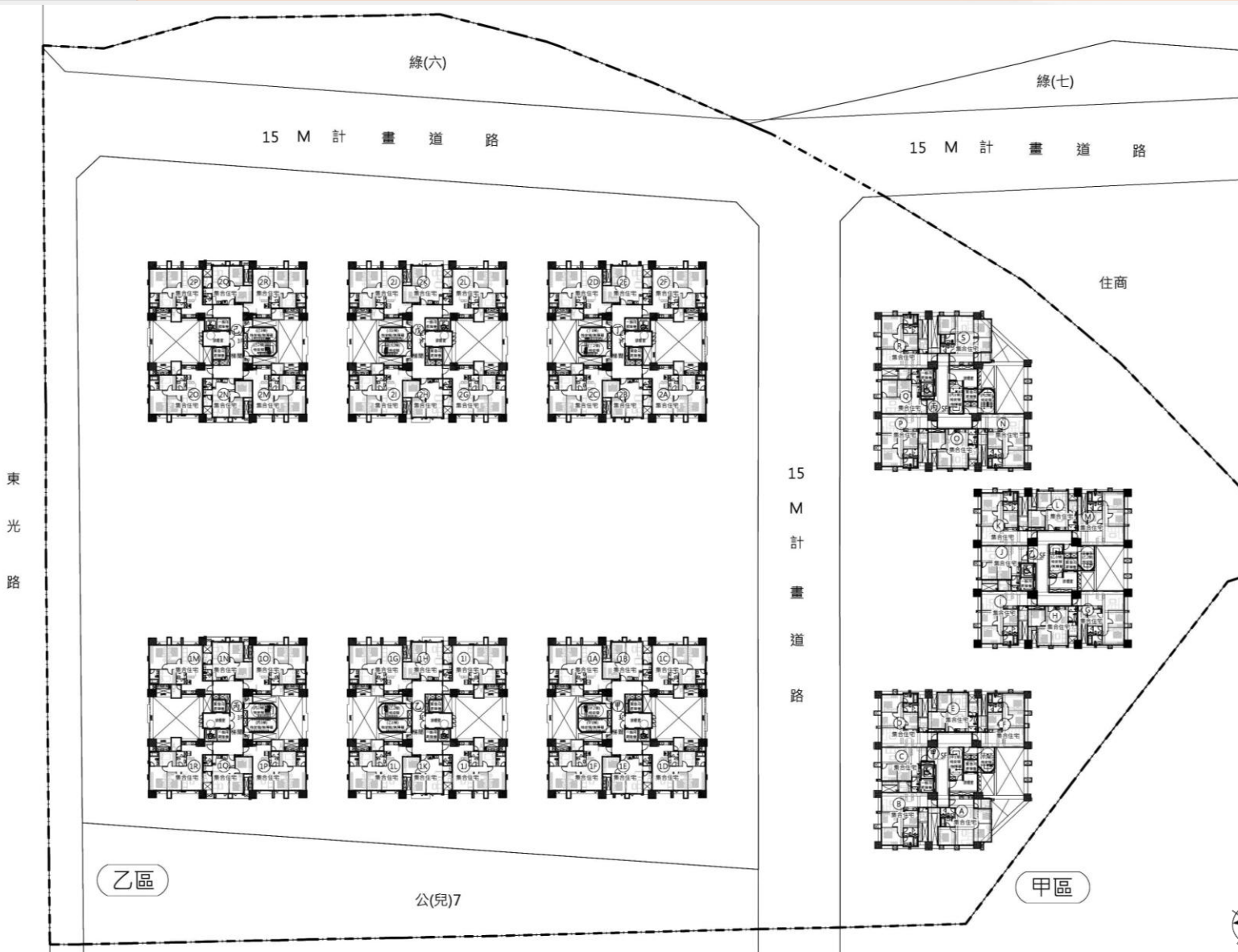
重建區段之土地使用計畫 - 一層夾層平面圖



項次	項目	重建區段一	重建區段二
1	樓地板面積	75.42 m <sup>2</sup>	455.25m <sup>2</sup>
2	戶數	-	-
3	用途	店舖、辦公室	店舖、辦公室、 電表室

拾壹

重建區段之土地使用計畫 - 二至十九層平面圖



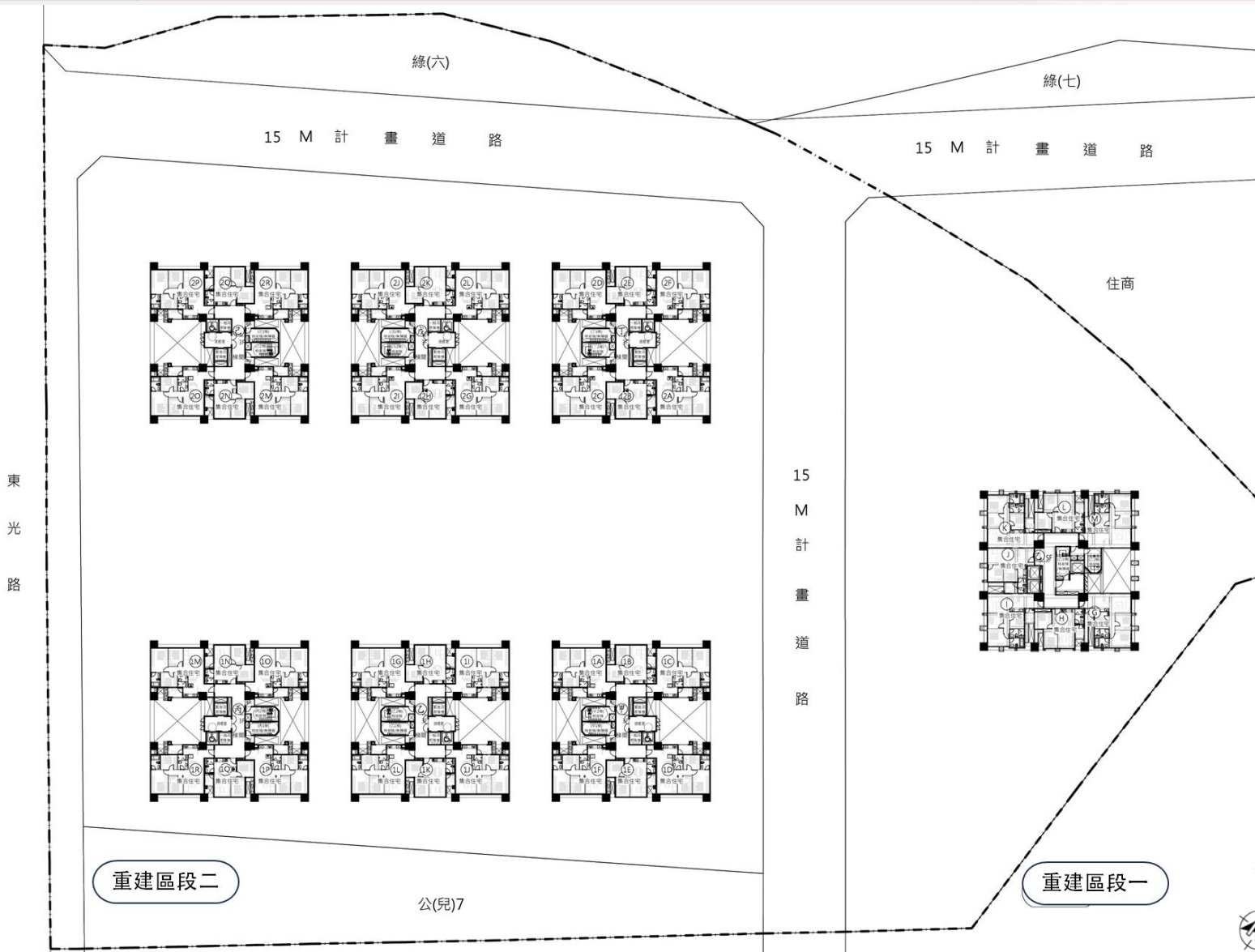
項次	項目	重建區段一	重建區段二
1	樓地板面積	1,810.38m <sup>2</sup>	3,215.94m <sup>2</sup>
2	戶數	19戶	36戶
3	用途	集合住宅	集合住宅

住商



拾壹

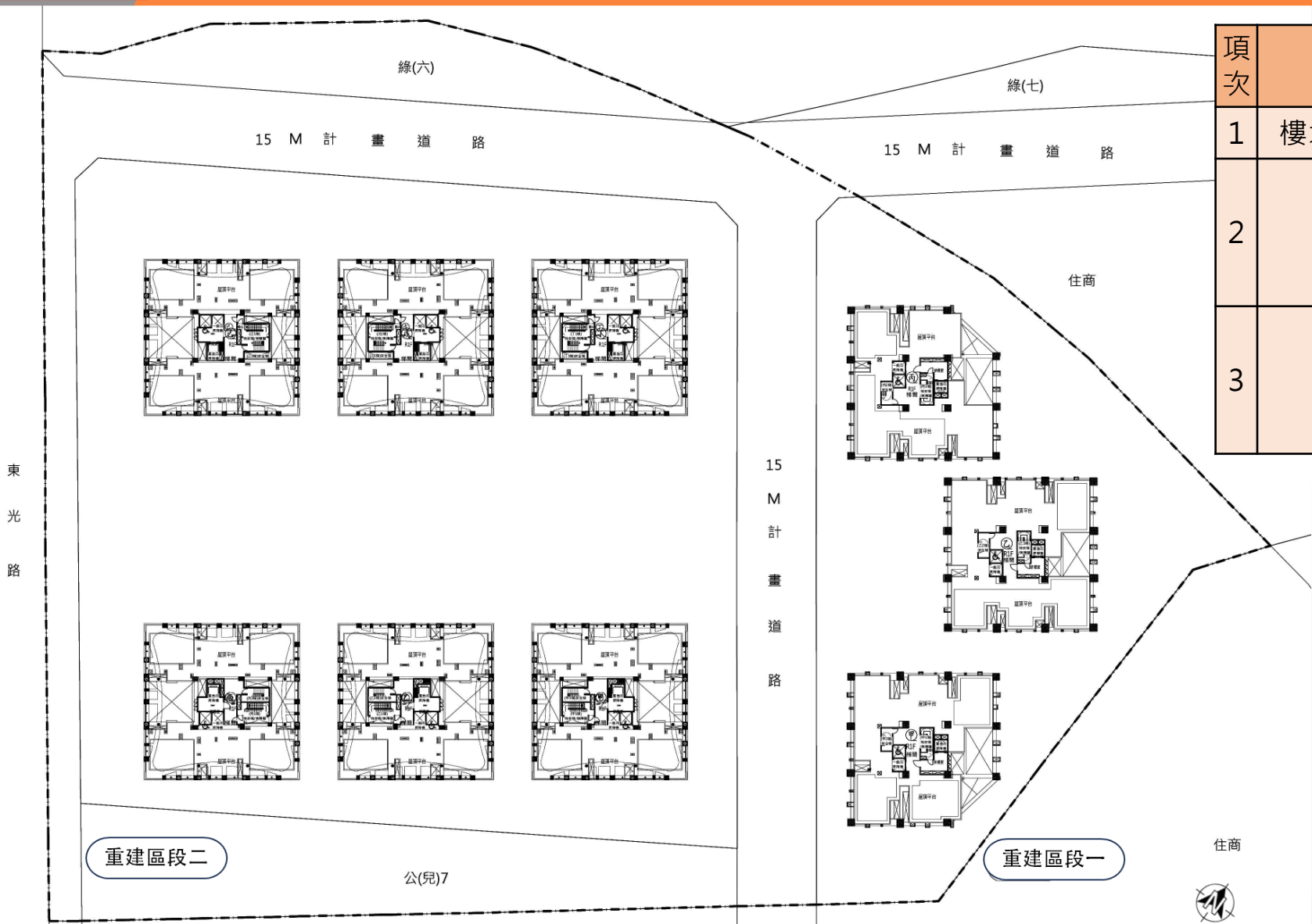
重建區段之土地使用計畫 - 二十至二十四層平面圖



項次	項目	重建區段一	重建區段二
1	樓地板面積	618.21m <sup>2</sup>	3,215.94m <sup>2</sup>
2	戶數	7戶	36戶
3	用途	集合住宅	集合住宅

拾壹

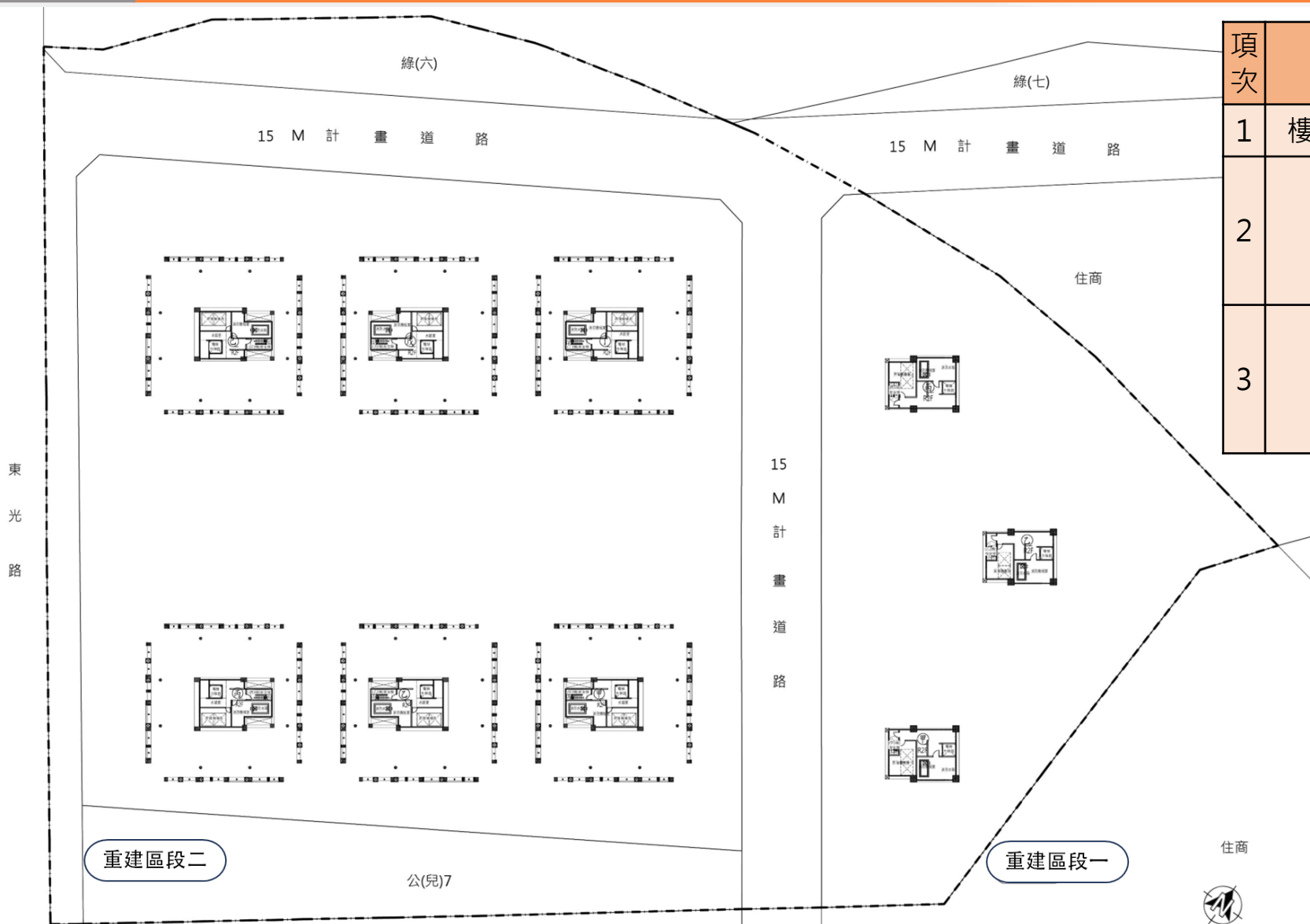
重建區段之土地使用計畫 - 屋凸一層平面圖



項次	項目	重建區段一	重建區段二
1	樓地板面積	220.50m <sup>2</sup>	563.82m <sup>2</sup>
2	戶數	-	-
3	用途	樓電梯間	樓電梯間

拾壹

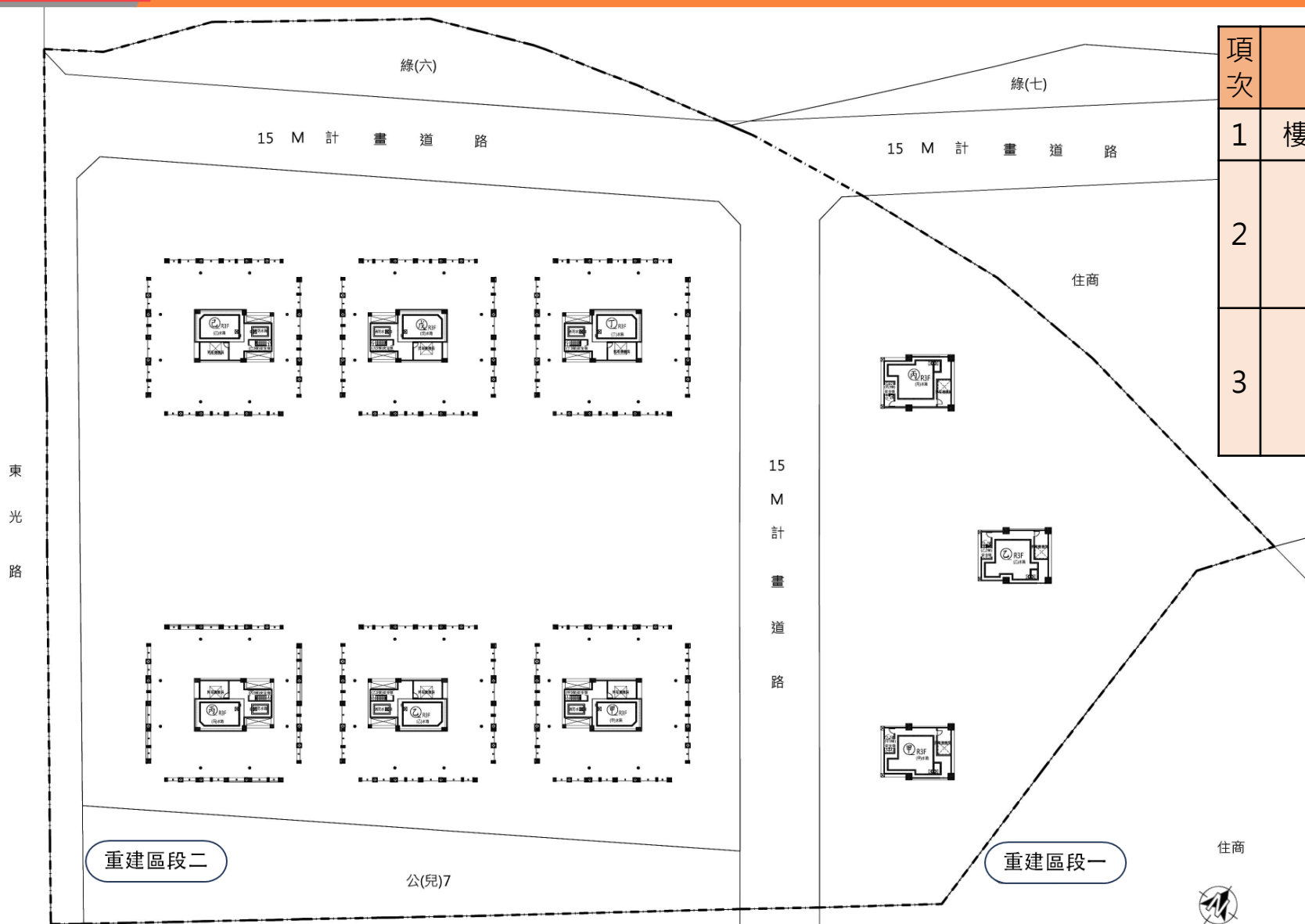
重建區段之土地使用計畫 - 屋凸二層平面圖



項次	項目	重建區段一	重建區段二
1	樓地板面積	220.50m <sup>2</sup>	608.04m <sup>2</sup>
2	戶數	-	-
3	用途	梯間、消防機械室、 消防水箱	梯間、消防機械室、 消防水箱

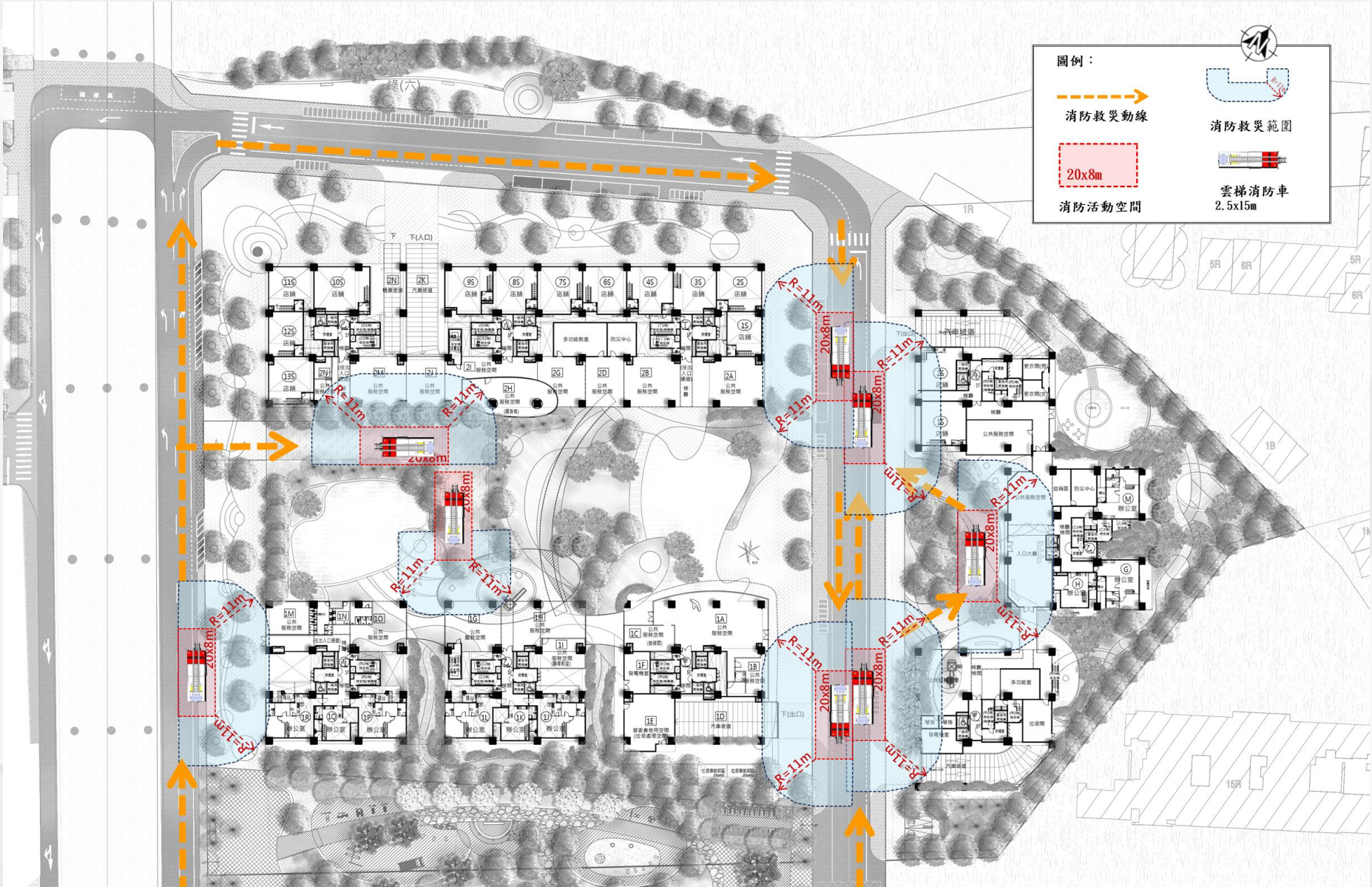
拾壹

重建區段之土地使用計畫 - 屋凸三層平面圖



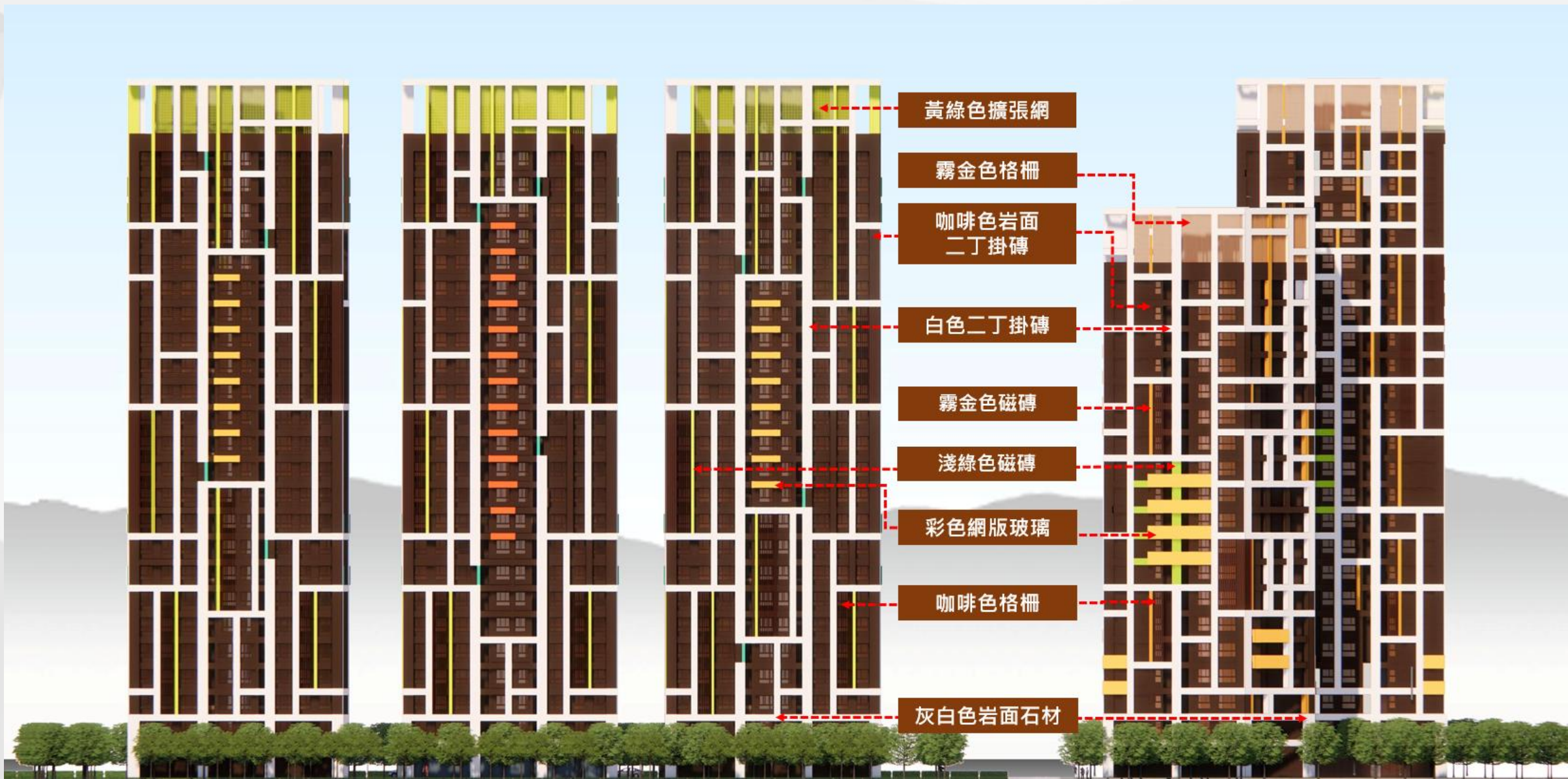
項次	項目	重建區段一	重建區段二
1	樓地板面積	220.50m <sup>2</sup>	529.44m <sup>2</sup>
2	戶數	-	-
3	用途	梯間、昇降機械房、 消防水箱、水箱	梯間、昇降機械房、 消防水箱、 水箱

# 拾壹 重建區段之土地使用計畫 - 防救災動線



拾貳

都市設計與景觀計畫 - 立面造型計畫



# 拾貳 都市設計與景觀計畫 - 立面造型計畫



拾貳

都市設計與景觀計畫 - 人車動線設計

1. 沿街店舖



2. 沿街人行散步道



3. 社區入口



4. 花園廣場



5. 景觀水池



6. 兒童遊戲區



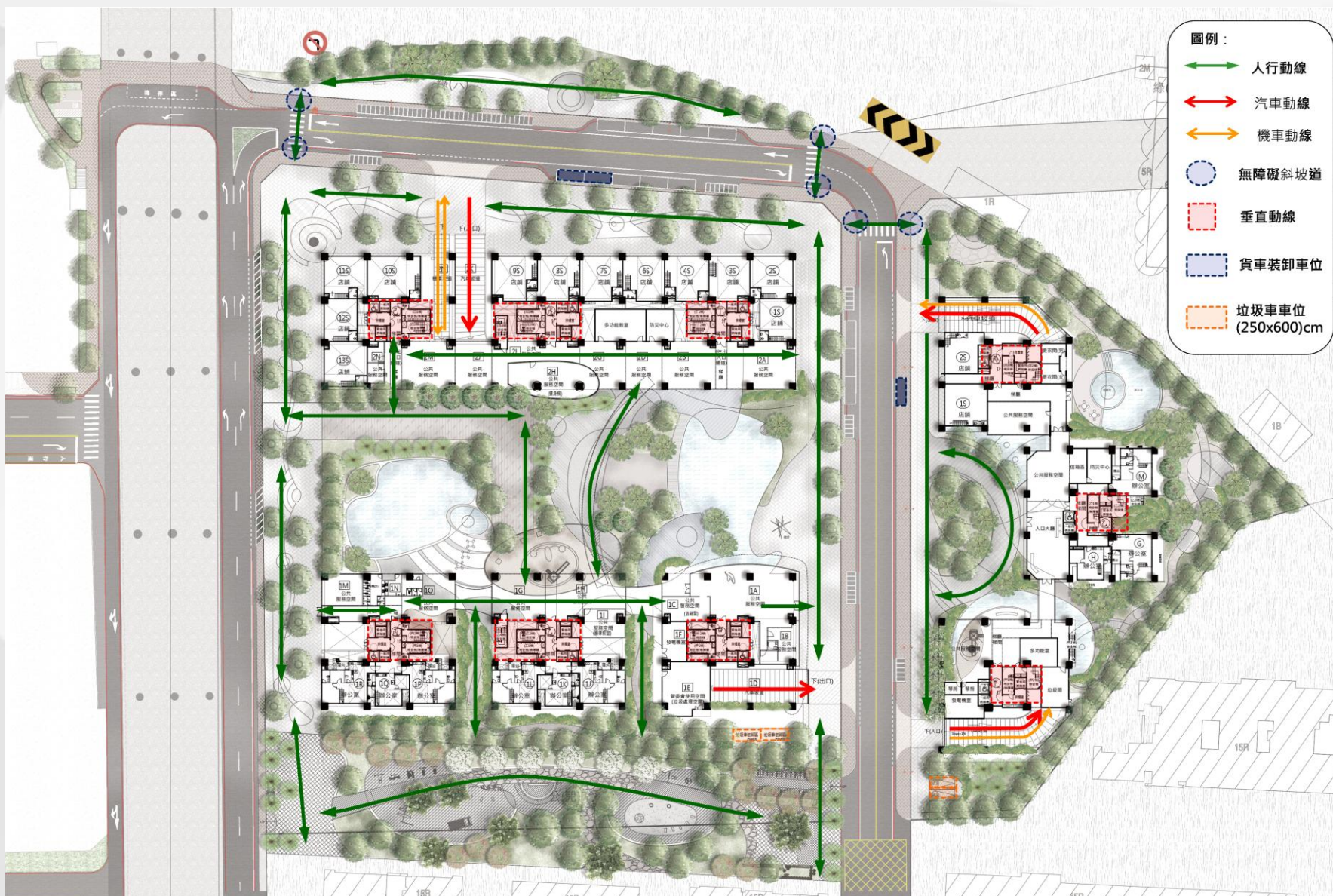
7. 乾景區



8. 社區公設



# 拾貳 都市設計與景觀計畫 - 人車動線設計



## ● 車行動線

全區皆以雙車道之設計維持周邊地區之道路服務水準。

## ● 人行動線

配合區內開放空間及人行道達到整體人行空間串聯之效果。

## 拾參

## 保存或維護計畫

- 本更新單元內及周邊地區無涉及具應保存或維護之歷史、文化、藝術、紀念價值等建築物。

## 拾肆

## 實施方式及有關費用分擔

- 本案擬採全區段拆除重建方式處理，由里樂資產管理股份有限公司為實施者並以協議合建方式實施都市更新事業。
- 支出費用項目如下：
  - 一、工程費用
  - 二、都市更新費用
  - 三、貸款利息
  - 四、稅捐
  - 五、管理費用
  - 六、容積移轉費用

## 拾伍

### 分配與選配原則

- 本案以「協議合建」方式實施，無分配與選配原則，相關分配與選配事項由實施者與土地及合法建築物所有權人依協議合約辦理。

## 拾陸

### 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- 本更新單元內無涉及公有土地。

## 拾柒

## 拆遷安置計畫

### 地上物拆遷計畫

- 本計畫實施方式為協議合建，地上物拆遷計畫由雙方協議之。

### 合法建築物之補償與安置

- 本計畫實施方式為協議合建，無提列建築物拆遷補償費用。

### 其他土地改良物之補償

- 本計畫實施方式為協議合建，無提列建築物拆遷補償費用並依實施者與所有權人協議之。

### 佔有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

- 本計畫無。

拾捌

財務計畫

本案更新事業實施總成本費用約98.26億元。

總項目	項目	細項	重建區段一(244、245地號)				重建區段二(249地號)				全案				
			數量	單位	單價/費率	單位	總價(元)	數量	單位	單價/費率	單位	總價(元)	更新單元總計	單位	
壹、工程費用	一、重建費用(A)	(一)拆除工程(建築物拆除費)	-	坪	-	元/坪	-	1,229.01	坪	1,211	元/坪	1,487,799	1,487,799	元	
		(二)新建工程	1.營建費用	17,510.74	坪	144,688	元/坪	2,533,588,332	35,706.03	坪	150,969	元/坪	5,390,502,394	7,924,090,726	元
			2.建築設計費用	1	式	38,964,972	元/式	38,964,972	1	式	79,453,205	元/式	79,453,205	118,418,177	元
			3.鑑界費	1	式	12,000	元/式	12,000	1	式	6,000	元/式	6,000	18,000	元
			4.鑽探費	12	孔	50,000	元/孔	600,000	26	孔	50,000	元/孔	1,300,000	1,900,000	元
			5.建築相關規費	555,712,704	元	0.10%	%	555,712	1,262,990,015	元	0.10%	%	1,262,990	1,818,702	元
		(三)其他必要費用	1.公寓大廈管理基金	555,712,704	元	1.50%~5.00%	%	3,828,564	1,262,990,015	元	1.50%~5.00%	%	6,838,970	10,667,534	元
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	382	戶	75,000	元/戶	28,650,000	846	戶	75,000	元/戶	63,450,000	92,100,000	元
			3.鄰房鑑定費	684	戶	5,500	元/戶	3,762,000	210	戶	5,500	元/戶	1,155,000	4,917,000	元
			4.其他	-	式	-	元/式	-	-	式	-	元/式	-	-	元
		重建費用(A)合計:						2,609,961,580					5,545,456,358	8,155,417,938	元
		二、公共及公益設施費用(B)	(一)公益設施費用(B1)	1.基本設施、設備或裝修費用	-	式	-	元/式	-	-	式	-	元/式	-	-
	2.提供管理維護費用			-	式	-	元/式	-	-	式	-	元/式	-	-	元
	(二)公共設施費用(B2)		1.公共設施用地捐贈本市土地成本	-	式	-	元/式	-	-	式	-	元/式	-	-	元
			2.公共設施用地地上物拆遷補償費用	-	式	-	元/式	-	-	式	-	元/式	-	-	元
			3.公共設施工程開關費用	1	式	1,069,388	元/式	1,069,387	1	式	2,427,112	元/式	2,427,112	3,496,499	元
			4.提供管理維護費用	-	式	-	元/式	-	-	式	-	元/式	-	-	元
	(三)捐贈本市更新基金		1	式	13,790,100	元/式	13,790,100	1	式	34,689,900	元/式	34,689,900	48,480,000	元	
	公共及公益設施費用(B)合計:						14,859,487					37,117,013	51,976,500	元	
	工程費用(A)+(B)						2,624,821,067					5,582,573,371	8,207,394,439	元	
貳、都市更新費用(C)	一、都市更新規劃費用	1	式	921,327	元/式	921,327	1	式	1,878,673	元/式	1,878,673	2,800,000	元		
	二、不動產估價費用(含技師簽證費用)	-	式	-	元/式	-	-	式	-	元/式	-	-	元		
	三、更新前測量費用(含技師簽證費用)	1	式	668,700	元/式	668,700	1	式	1,517,700	元/式	1,517,700	2,186,400	元		
	四、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一)合法建築物拆遷補償費	-	式	-	元/式	-	-	式	-	元/式	-	-	元	
		(二)合法建築物拆遷安置費用(租金補貼)	-	式	-	元/式	-	-	式	-	元/式	-	-	元	
		(三)占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費用	-	式	-	元/式	-	-	式	-	元/式	-	-	元	
		(四)其他土地改良物拆遷補償費用	-	式	-	元/式	-	-	式	-	元/式	-	-	元	
	五、地籍整理費用	382	戶	20,000	元/式	7,640,000	846	戶	20,000	元/式	16,920,000	24,560,000	元		
六、其他	-	式	-	元/式	-	-	式	-	元/式	-	-	元			
都市更新費用(C)合計:						9,230,027					20,316,373	29,546,399	元		
參、貸款利息(D)	1	式	141,478,436	元/式	141,478,436	1	式	304,640,086	元/式	304,640,086	446,118,523	元			
肆、稅捐(E)	一、印花稅	2,700,119,298	元	0.10%	%	2,700,119	5,777,016,607	元	0.10%	%	5,777,017	8,477,136	元		
	二、土地所有權人分回房屋之營業稅	-	元	5.00%	%	-	-	元	5.00%	%	-	-	元		
稅捐(E)合計:						2,700,119					5,777,017	8,477,136	元		
伍、管理費用(F)	一、行政作業費用(F1)	-	式	-	元/式	-	-	式	-	元/式	-	-	元		
	二、人事行政管理費用(F2)	2,624,821,067	元	3.00%	%	78,744,632	5,582,573,371	元	3.00%	%	167,477,201	246,221,833	元		
	三、營建工程管理費(F3)	-	式	-	元/式	-	-	式	-	元/式	-	-	元		
	四、銷售管理費(F4)	2,877,344,129	元	6.00%	%	172,640,648	6,160,479,469	元	6.00%	%	369,628,768	542,269,416	元		
	五、信託管理費(F5)	-	式	-	元/式	-	-	式	-	元/式	-	-	元		
管理費用(F)合計:						251,385,280					537,105,969	788,491,249	元		
陸、容積移轉費用(G)	一、辦理費用														
	二、容積取得成本														
容積移轉費用(G)合計:		1	式	99,114,480	元/式	99,114,480	1	式	247,172,622	元/式	247,172,622	346,287,102	元		
柒、都市計畫變更負擔費用(H)															
費用負擔(A)+(B)+(C)+(E)+(F)+(G)+(H)合計:						3,128,729,409					6,697,585,438	9,826,314,848	元		

依「新竹市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」及相關法令定提列。

## 拾玖 實施者風險控管方案

- 本案採協議合建方式實施都市更新事業，後續將採同業擔保之方式，將與同業同級之公司相互連帶擔保，未來興建時如因可歸責於本案實施者之原因致本案發生已無完工交屋之可能性時，可藉由「同業連帶擔保」方式控管風險。

## 貳拾 維護管理及保固事項

### 區內公共設施管理維護計畫

- 住宅大樓公益設施管理維護。
- 退縮人行步道及街角廣場

### 住宅大樓管理維護計畫

- 依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會。
- 建設公司於通知集體交屋日起一年內，協助處理管理委員會之會務運作，

### 建物售後保固維護計畫

- 相關售後服務。
- 交屋後保固期服務

### 建物售後保固維護計畫

- 由里樂資產管理股份有限公司為實施者，在整合管理上具相當之經驗，本案制訂品質控管計畫，期使本工程能依據中華民國政府相關法令及行政院公共工程委員會「公共工程施工品質作業要點」等相關規定執行。

## 貳拾壹 效益評估

評估項目	更新前	更新後
治安環境	現況為老舊廢棄房舍及空置地具治安疑慮	✓ 建物退縮建築形塑無遮簷人行道空間，考量整體 <b>視覺及照明</b> 設置街道家具，間接提升周邊治安環境
土地利用及都市發展	原為低度開發之土地利用型態，近年更已荒廢空置，基地位處新竹市都市發展核心，現況確有違都市計畫期望賦予之發展機能及規劃	✓ 依都市計畫指導提供 <b>住宅及商業混合</b> 之機能發展，作為新竹市科技產業之服務性支援機能，提升地區整體發展
停車供給	現況無停車空間	✓ 規劃 <b>充足停車空間</b> 滿足居民停車需求
都市景觀	現況多為閒置廢棄之磚造與鐵皮建物，基地緊鄰鐵路縱貫線，屬於新竹市交通節點，且為都市入口意象營造重點區域，現況確有礙市容。	✓ 透過量體造型、色彩、植栽及燈光等 <b>整體設計</b> ，結合退縮空間，對於都市整體景觀美化有極大助益，改善原有雜亂市容
捐贈基金	無	✓ <b>捐贈都市更新基金</b> 供市政府公共建設之用



## 貳拾參 相關單位配合辦理事項

- 本案需相關政府業務單位協調各公部門協助都市更新事業之實施。

## 貳拾肆 其他應加表明之事項

相關諮詢地點、資訊如下

本案相關資訊則揭露於本公司專屬網址

公司名稱：里樂資產管理股份有限公司

公司代表人：楊邴淇

統一編號：54542501

聯絡地址：新竹市東區公道五路2段415號11樓

聯絡電話：(03)6885688

專屬網頁:[lile.com.tw](http://lile.com.tw)

簡報結束

敬請指教