

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案公辦公聽會

實施者：昌傑建設股份有限公司
規劃單位：舜威都市開發股份有限公司
設計單位：吳清源建築師事務所

- 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、細部計畫及其圖說
- 柒、處理方式及區段劃分
- 捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善
- 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、實施方式及有關費用分擔
- 拾肆、拆遷安置計畫
- 拾伍、財務計畫
- 拾陸、效益評估
- 拾柒、實施進度
- 拾捌、相關單位配合辦理事項
- 拾玖、其他應加表明之事項
- 附件、回應綜理表

壹、辦理緣起與法令依據 - 辦理緣起

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案

- (1)更新單元範圍內有2戶加強磚造之老舊合法建築物，使用年限已逾40年，建物年代久遠且非防火建築，部份建築物已無人居住，甚至因過於頹敗而致使部份建築物已傾倒。
- (2)更新單元土地使用現況，不符都市土地利用效益，空間環境亟須改善與維護。
- (3)為促進土地有效利用，改善都市景觀，增進公共利益，故將本基地劃定為都市更新單元，辦理都市更新事業。



壹、辦理緣起與法令依據 - 辦理緣起

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案

(4)原報核更新單元範圍涵蓋「**新竹市北區崙子段1973、1978、1978-1、1978-3、1978-7、1979地號等6筆土地**，面積**1,966.00m²**」。範圍內部份土地屬「**公道三都市計畫變更案**」，該計畫已延宕近30年，亦無禁限建為保障地主權益，故於報核時將其納入更新單元範圍，並配合公道三預計開闢道路之寬度沿街退縮9m。

(5)107年3月27日新竹市政府發佈新聞稿【**懸宕27年 公道三都計變更案獲內政部都委會通過**】。

(6)**實施者為配合都計案部都委審議結果，遂調整更新單元為：「新竹市北區崙子段1978(部份)、1978-1(部份)、1978-3、1978-7(部份)、1979地號等5筆土地**，面積**1,503.21m²**（未來依實地測量分割後地政機關登記為準）。

新聞

懸宕27年 公道三都計變更案獲內政部都委會通過
107-03-27新聞



內政部都市計畫委員會於今(27)日審議公道三都市計畫變更案，由副市長沈慧虹率領相關單位參加，終獲內政部都市計畫委員會支持，讓近30年無法定案的公道三，終於在考量長遠交通安全及兼顧拆遷戶權益下，審議通過市府提出之直線方案。未來公道三開闢後將健全本市一環道路之完整性，提供台1線替代道路功能，發揮新竹地區最重要南北向幹道系統之交通服務功能，促進本市都市均衡發展。

市長林智堅表示，為建構完整的環市快速道路系統，市府積極推動「一環二線三網」的交通建設計畫，希冀連通新竹外環道路系統(一環)兩處斷點，其中公道三自竹光路至景觀大道路段工程，是打通一環重要關鍵。公道三並定位為台1線替代道路，市府經過多次專業評估，在考量長遠交通安全，直線仍是最佳路線。且為保障拆遷戶權益，提出符合民眾期待的以地易地安置計畫及市價補償等方案，並自106年起辦理家戶拜訪作業，終獲9成以上民眾支持。

林智堅市長說明，在都市計畫審議期間，市府為保障拆遷戶權益，亦已著手研擬妥善安置計畫內容，並歷經多次與縣府協商，於104年經縣府同意專案讓售安置基地、於104年及105年獲縣市議會支持完成縣市有財產管理自治條例專案讓售修法作業，並於105及106年共編列3.8億元購地經費。俟都市計畫發布實施後，即可啟動向縣府購地作業，並預計於今年底前啟動安置基地8米道路等公共設施開闢作業。

每場內政部都委會及聽證會都特地從新竹到台北出席的李小姐表示，她不惜請假北上參加每場會議，表達當地9成以上民眾殷殷期盼內政部趕快通過竹市府所提的公道三直線方案。當地拆遷戶看到這2、3年來竹市府釋出許多善意，包括市價補償、以地易地安置計畫等，已優於其他道路徵收案，加上近年住家附近交通愈來愈壅塞，幾乎每2、3天就發生車禍，再再顯示公道三開闢的急迫性。今天很高興內政部都委會終於聽進當地多數民眾的心聲，也期盼這條重要、安全的公道三能早日興闢。

都市更新事業計畫辦理依據

都市更新條例

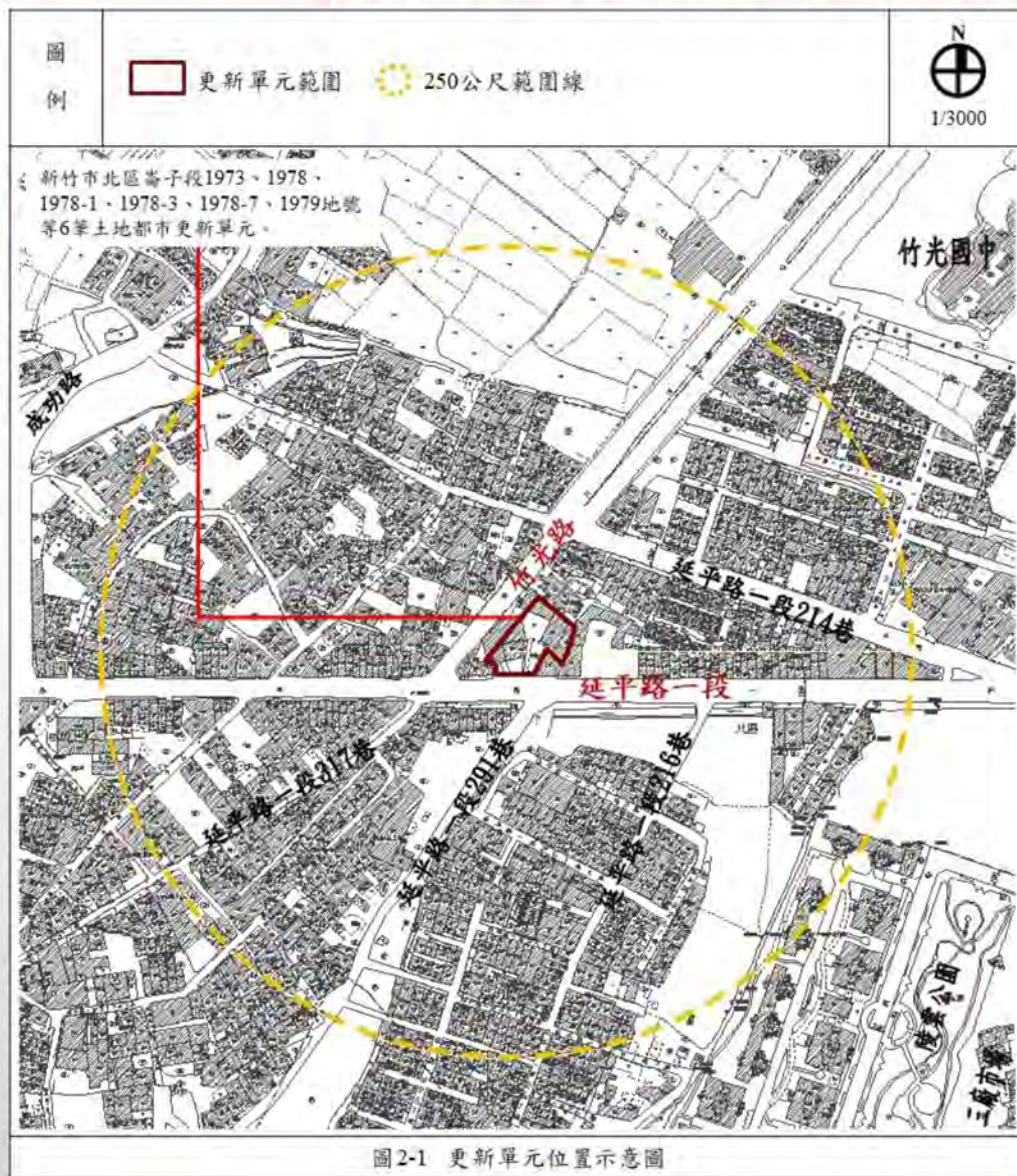
- 11 自行劃定更新單元
- 19 擬定都市更新事業計畫
- 22 達成事業計畫同意比例
- 25 以協議合建方式實施都市更新
- 61-1 事業計畫報核日(106年12月12日)為法規適用日期

基地位置

本更新單元位於**新竹市竹光路與延平路一段交會處東北側**，係為竹光路(12m)、延平路一段214巷(15m)、延平路一段(15m)所圍街廓內之部份土地；西北側以竹光路為界，南側臨延平路一段。

更新單元範圍

本更新單元涵蓋範圍包含「新竹市北區崙子段1978(部份)、1978-1(部份)、1978-3、1978-7(部份)、1979地號等5筆」土地，面積1,503.21 m²。



貳、計畫地區範圍

建築線指示圖



❖ 實施者

昌傑建設股份有限公司

- 負責人：葉貞儀
- 統一編號：27672992
- 地址：新竹市北大路68號4樓
- 電話：03-545-8800
- 網址：<http://archi-changer.com/>

❖ 更新規劃單位

舜威都市開發股份有限公司

❖ 建築設計單位

吳清源建築師事務所

肆、計畫目標

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案

改善現況環境，創造優質居住品質

- 現有老舊房屋結構防火性能不足
- 透過建築景觀設計來調和與美化都市景觀
- 提升區域整體都市機能與競爭力

塑造安全，寧適生活環境

- 整體規劃設計及良好施工品質
- 完整沿街式退縮空間
- 提升周圍社區整體空間品質
- 塑造兼顧環保與優質生活人性化都市空間。

美化都市景觀，留設開放空間

- 重新整體規劃人行道景觀
- 配合消防救災需求改善巷道使用空間
- 以期提升整體居住品質，改善人車爭道的現象



伍、現況分析 - 土地及建築物權屬

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案

❖ 地段地號

新竹市北區崙子段1978(部份)、1978-1(部份)、1978-3、1978-7(部份)、1979地號等5筆土地。

❖ 土地面積

1,503.21 m²(454.72坪)。
(未來依實地測量分割後地政機關登記為準)

❖ 所有權人數：共7位(均為私有)。

❖ 地上物

更新單元內有2戶合法建築物及合法建物外側增建之違章建築物。



伍、現況分析 - 建築物分佈位置示意圖

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案

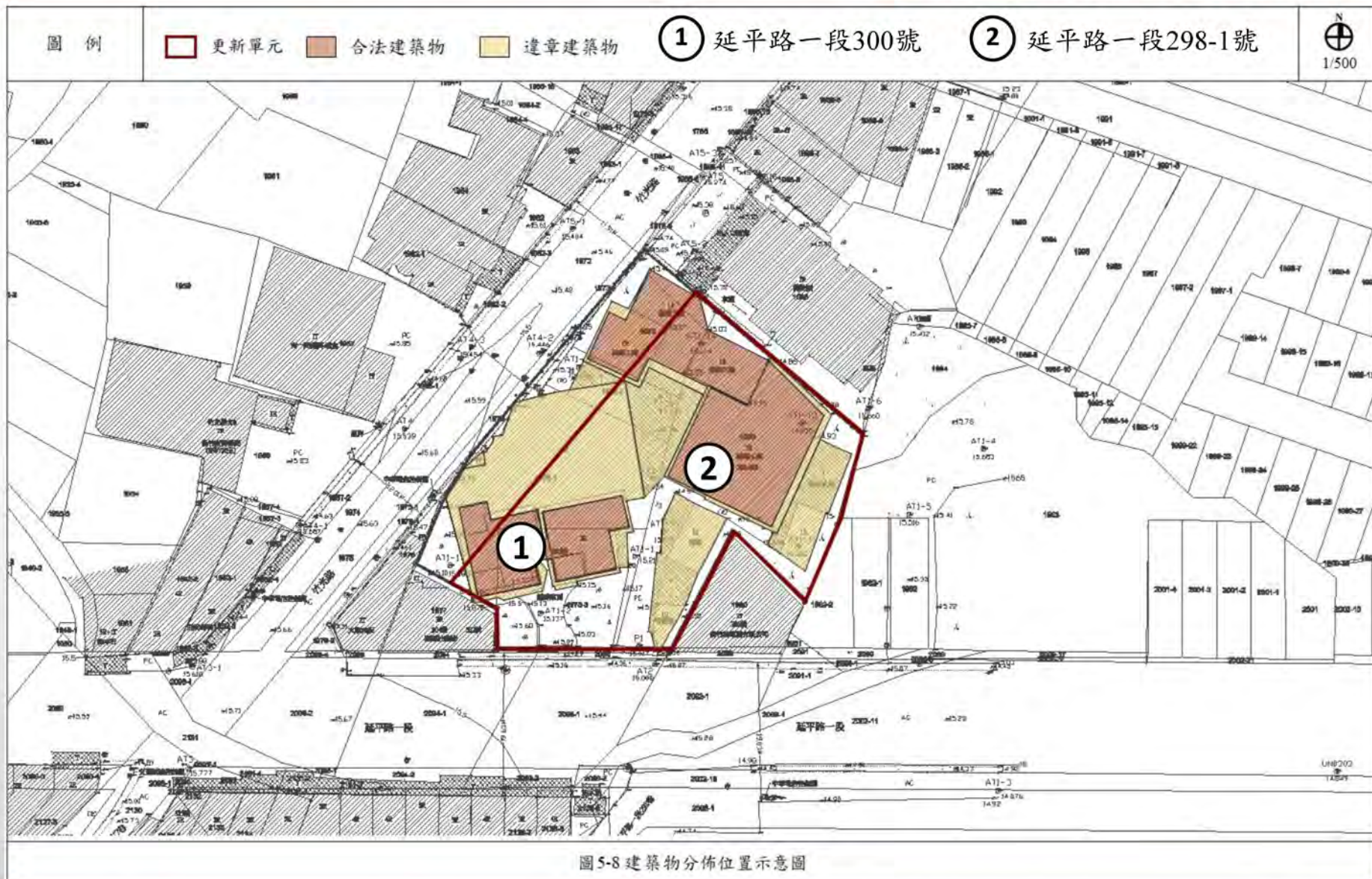


圖 5-8 建築物分佈位置示意圖

伍、現況分析 - 同意參與比例

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案

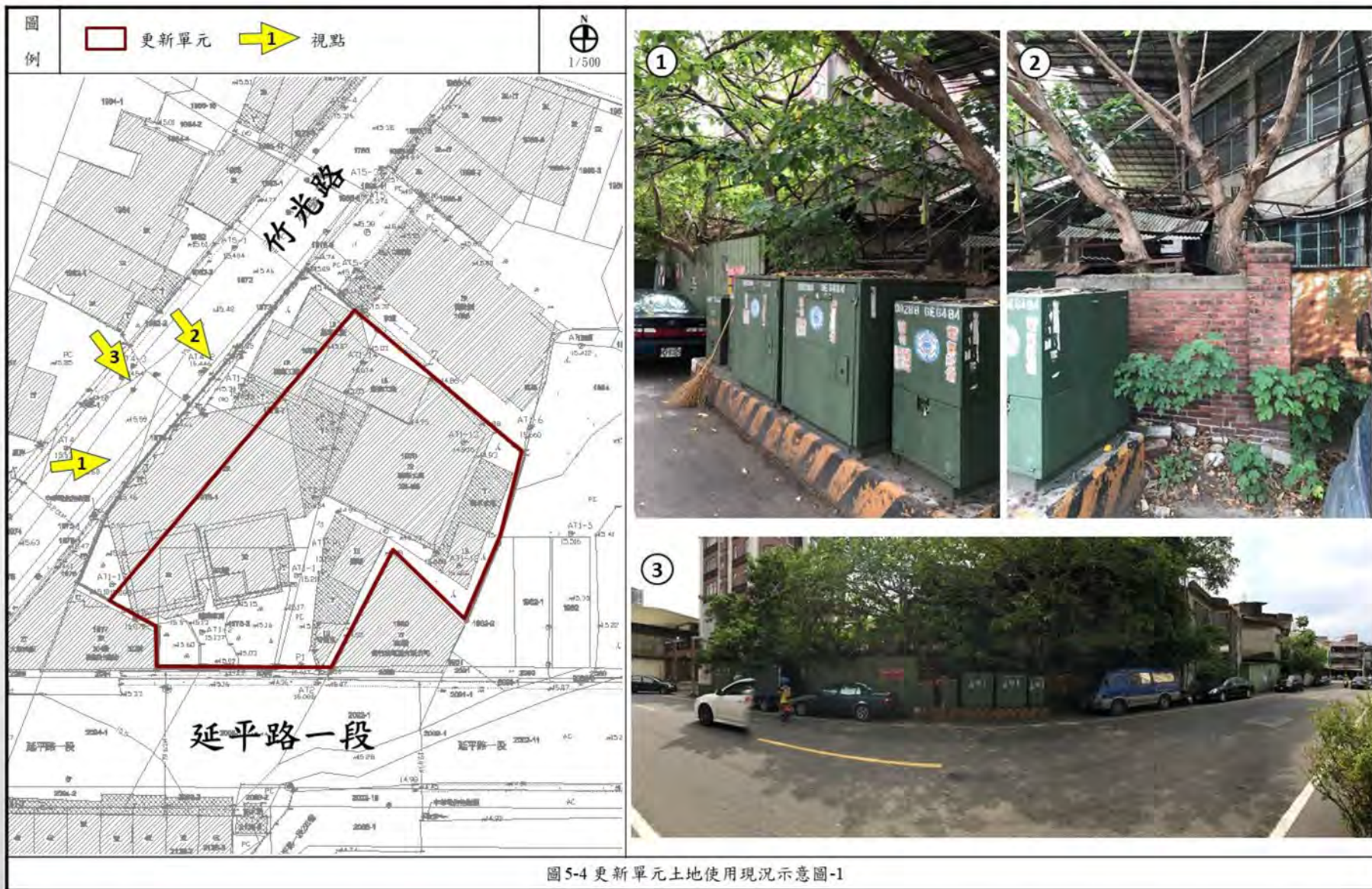
項目	土地部份		合法建物部份	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
公有(a)	-	-	-	-
其他私有(b)	1,503.21	7	1,170.07	7
全區總和(A=a+b)	1,503.21	7	1,170.07	7
排除總和(c)	-	-	0	-
計總算和(B=A-c)	1,503.21	7	1,170.07	7
同意數(C)	1,503.21	7	1,170.07	7
同意比例(%)(C/B)	100%	100%	100%	100%

※同意人數及面積計算排除公有土地所有權人及面積

同意比例均超過都市更新條例第二十二條規定之法定門檻。

伍、現況分析 - 土地使用現況示意圖

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案



伍、現況分析 - 土地使用現況示意圖

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案



伍、現況分析 - 土地使用現況示意圖

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案



陸、細部計畫及其圖說

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案

本更新單元位屬府工都字第62662號函公告「**變更新竹(西北地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案**」範圍內，更新單元土地使用分區為第一種住宅區，使用強度建蔽率60%，容積率180%。

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)
住一	1,503.21	60%	901.93	180%	2,705.78
總計	1,503.21	60%	901.93	180%	2,705.78



柒、處理方式及區段劃分

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案

本更新單元處理方式為全區
段拆除重建。

捌、區內及鄰近地區公共設
施興修或改善計畫

單元內無公共設施用地，故
無興修或改善計畫。

玖、整建維護計畫

全區劃設為「重建區段」，
無整建或維護項目、面積、興修
或改善計畫。



拾、申請容積獎勵項目及額度

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案

申請容積獎勵項目	獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)
△F5開闢公共設施及捐贈都市更新基金	-	-
△F5-3捐贈都市更新基金	405.87m ²	15.00%
△F7整體規劃設計獎勵	-	-
△F7-1建築設計與鄰近地區建築物互相調和	270.58m ²	10.00%
△F7-8設置人行步道等	559.26m ²	20.67%
△F7 合計 (上限30%)	811.73m ²	30.67%取30%
依都市更新建築容積獎勵辦法第13條合計	1,217.60m ²	45.00%
容積移轉	1,082.31m ²	40.00%
本案申請容積獎勵合計	2,299.91m ²	85.00%

拾壹、重建區段之土地使用計畫-建築興建計畫

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案

本重建區段西北方向臨12m竹光路、南向臨16m延平路一段，汽機車由竹光路進出。建築物分為1幢2棟，服務核皆設置於基地中央兩側，兩棟雙拼空間對稱配置，提供各戶三、兩向採光；外部周邊規劃留設4M以上人行步道，提升整體沿街生活品質。

社區將動線區分為人行動線及行車動線:人行動線方面，基地沿街留設4M以上人行道空間，社區主入口設置於基地西北側竹光路及南側延平路一段。車動線方面，車道以雙車道通行方式，由西北側的竹光路進出地下室停車空間。

全區建築物一樓沿街規劃為具商業性之店鋪空間，建築物二樓以上為集合住宅，由兩棟雙拼建築物所組成，建築物樓層數為12層樓設計。

拾壹、重建區段之土地使用計畫-面積計算表

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案

基地地址	新竹市崙子段1978地號等五筆	都市計畫	
基地面積	1503.21 m ²	使用分區	第一種住宅區
建築面積	794.73m ²	法定空地面積	529.82 m ²
法定建蔽率	60.00%	實設建蔽率	52.87%
法定容積率	180.00%	實設容積率	329.84%
總獎勵容積率		實設總容積率	329.84%
開發戶數	49戶	建築物用途	店鋪、集合住宅、停車空間
總停車位	65輛	法定停車位	52輛
增設停車位	13輛	行動不便停車位	2輛
開放空間獎勵	-	來賓車位	0.00
增設停車獎勵面積	-	基準樓地板面積	2,705.78 m ²
都市更新獎勵 (45.00%)	1,217.6 m ²	實設容積樓地板 面積	4958.13m ²
容積移轉(40%)	1082.31 m ²		
允建容積樓地板面積	5005.69m ²		

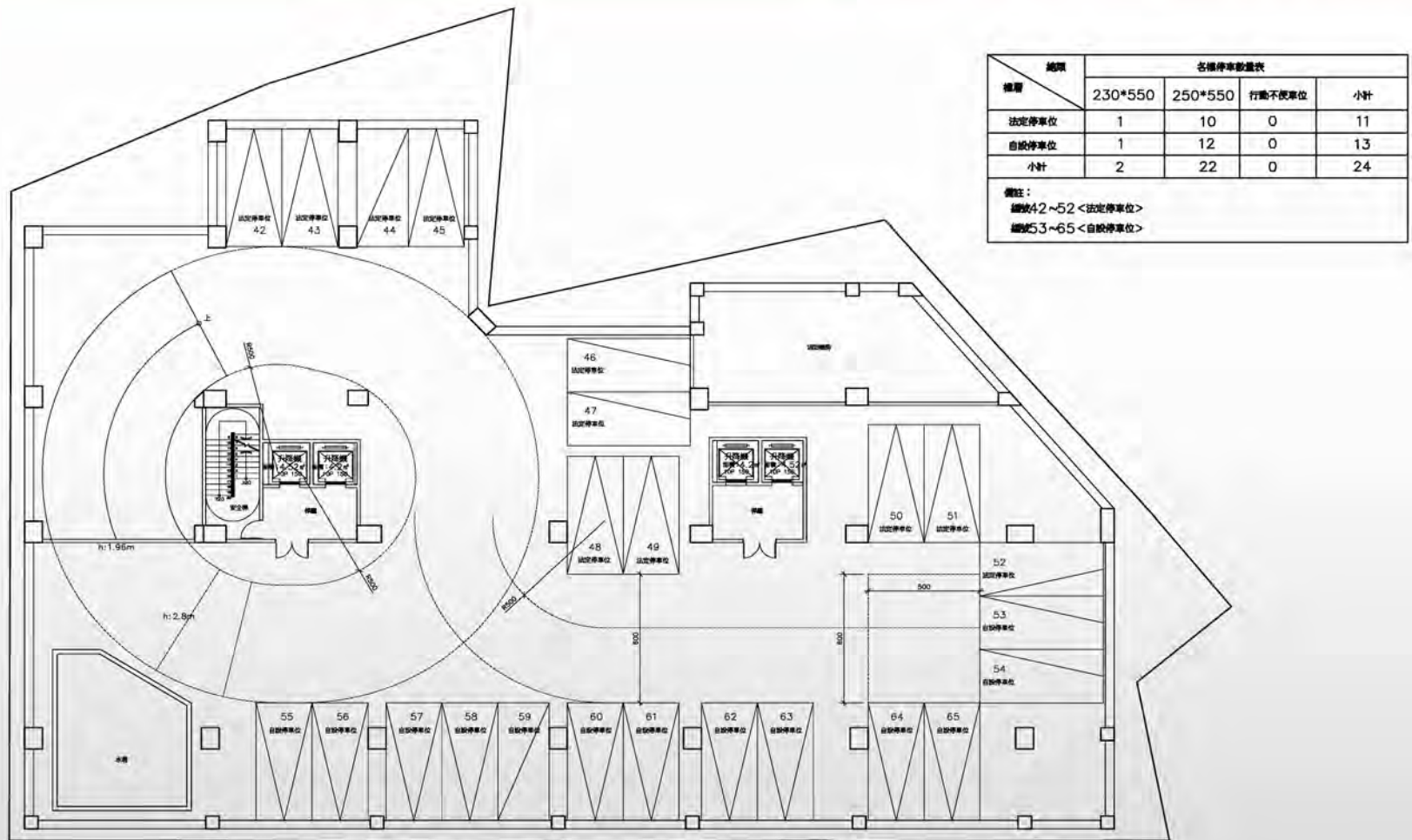
拾壹、重建區段之土地使用計畫-面積計算表

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案

樓層	樓地板面積			容積面積			安全梯+機電+排煙室 緊急升降梯+管委會			梯廳面積			陽台面積		
	合計	A幢	B幢	合計	A幢	B幢	合計	A幢	B幢	合計	A幢	B幢	合計	A幢	B幢
地下一樓	1256.35														
地下二樓	1256.35														
地下三樓	1256.35														
一樓	709.23	709.23		309.56	309.56		312.94	287.73	25.21	22.49	10.90	11.59	85.50	85.50	
一樓夾層	95.55			95.55	95.55										
二樓	479.84	246.15	233.69	408.85	211.00	197.85	45.24	22.62	22.62	25.75	12.53	13.22	45.80	22.95	22.85
三樓	479.84	246.15	233.69	408.85	211.00	197.85	45.24	22.62	22.62	25.75	12.53	13.22	45.80	22.95	22.85
四樓	479.84	246.15	233.69	408.85	211.00	197.85	45.24	22.62	22.62	25.75	12.53	13.22	45.80	22.95	22.85
五樓	479.84	246.15	233.69	408.85	211.00	197.85	45.24	22.62	22.62	25.75	12.53	13.22	45.80	22.95	22.85
六樓	479.84	246.15	233.69	408.85	211.00	197.85	45.24	22.62	22.62	25.75	12.53	13.22	45.80	22.95	22.85
七樓	479.84	246.15	233.69	408.85	211.00	197.85	45.24	22.62	22.62	25.75	12.53	13.22	45.80	22.95	22.85
八樓	479.84	246.15	233.69	408.85	211.00	197.85	45.24	22.62	22.62	25.75	12.53	13.22	45.80	22.95	22.85
九樓	479.84	246.15	233.69	408.85	211.00	197.85	45.24	22.62	22.62	25.75	12.53	13.22	45.80	22.95	22.85
十樓	479.84	246.15	233.69	408.85	211.00	197.85	45.24	22.62	22.62	25.75	12.53	13.22	45.80	22.95	22.85
十一樓	479.84	246.15	233.69	408.85	211.00	197.85	45.24	22.62	22.62	25.75	12.53	13.22	45.80	22.95	22.85
十二樓	479.84	246.15	233.69	408.85	211.00	197.85	45.24	22.62	22.62	25.75	12.53	13.22	45.80	22.95	22.85
屋突一樓	90.65														
屋突二樓	90.65														
屋突三樓	90.65														
合計	10124.02	3416.88	2570.59	4958.13	2726.11	2176.35	810.58	536.55	274.03	305.74	148.73	157.01	589.30	337.95	251.35

拾壹、重建區段之土地使用計畫—平面圖

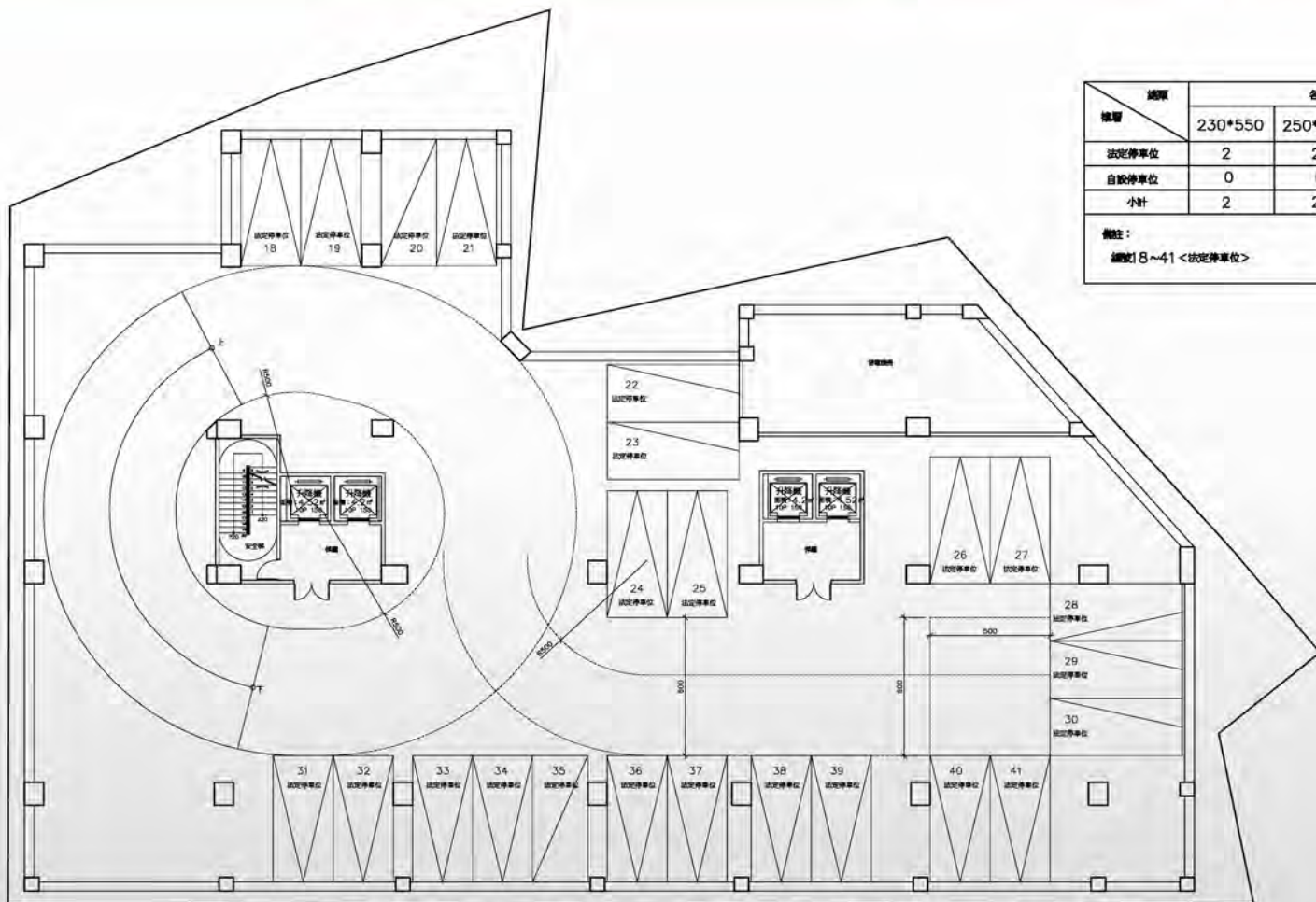
擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案



地下三層平面圖

拾壹、重建區段之土地使用計畫—平面圖

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案



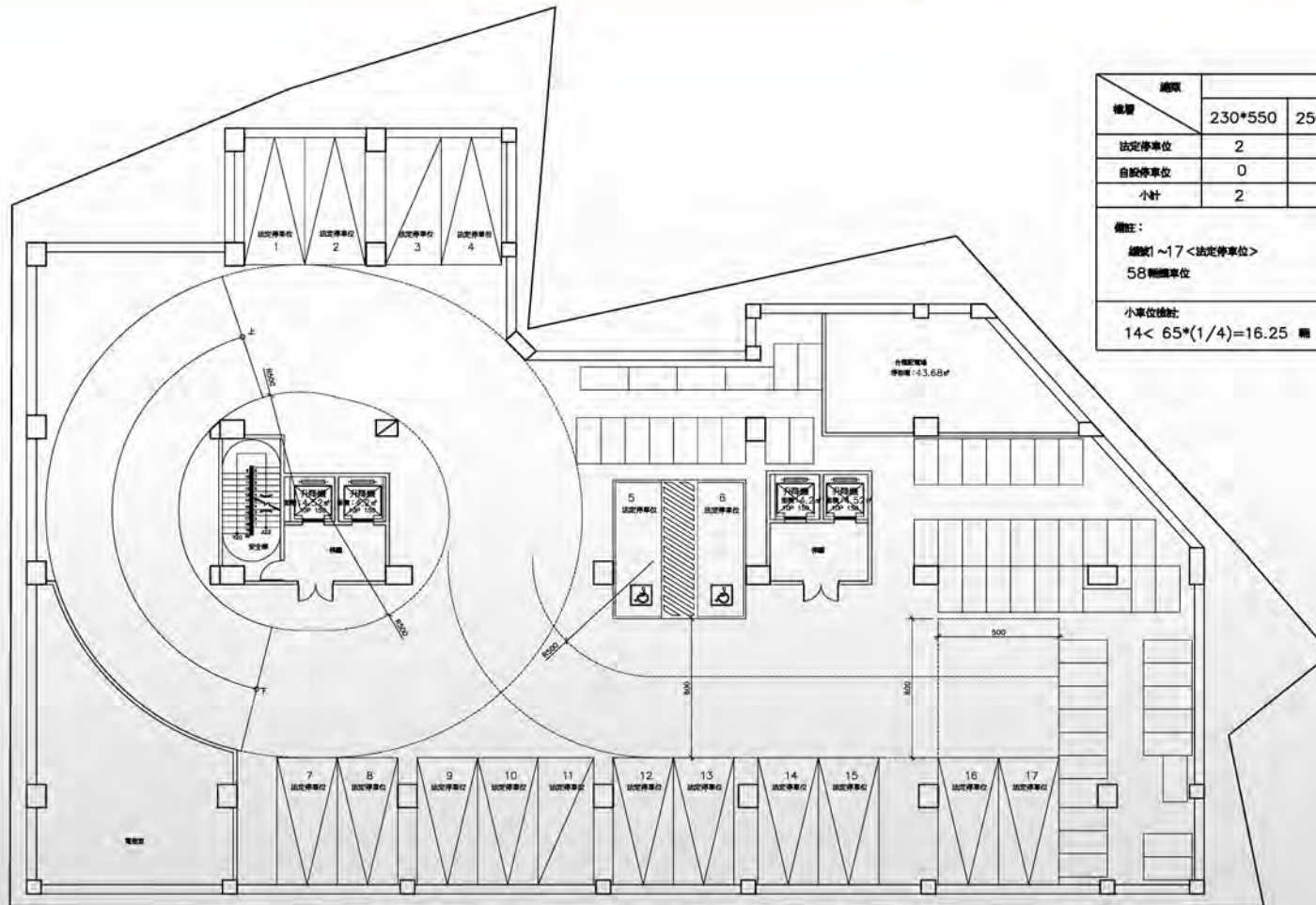
樓層	各種停車數量表			
	230*550	250*550	行人不便車位	小計
法定停車位	2	22	0	24
自動停車位	0	0	0	0
小計	2	22	0	24

備註：
編號 8~41 <法定停車位>

地下二層平面圖

拾壹、重建區段之土地使用計畫—平面圖

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案



樓層	各種停車數量表			
	230*550	250*550	行動不便車位	小計
法定停車位	2	13	2	17
自設停車位	0	0	0	0
小計	2	13	2	17

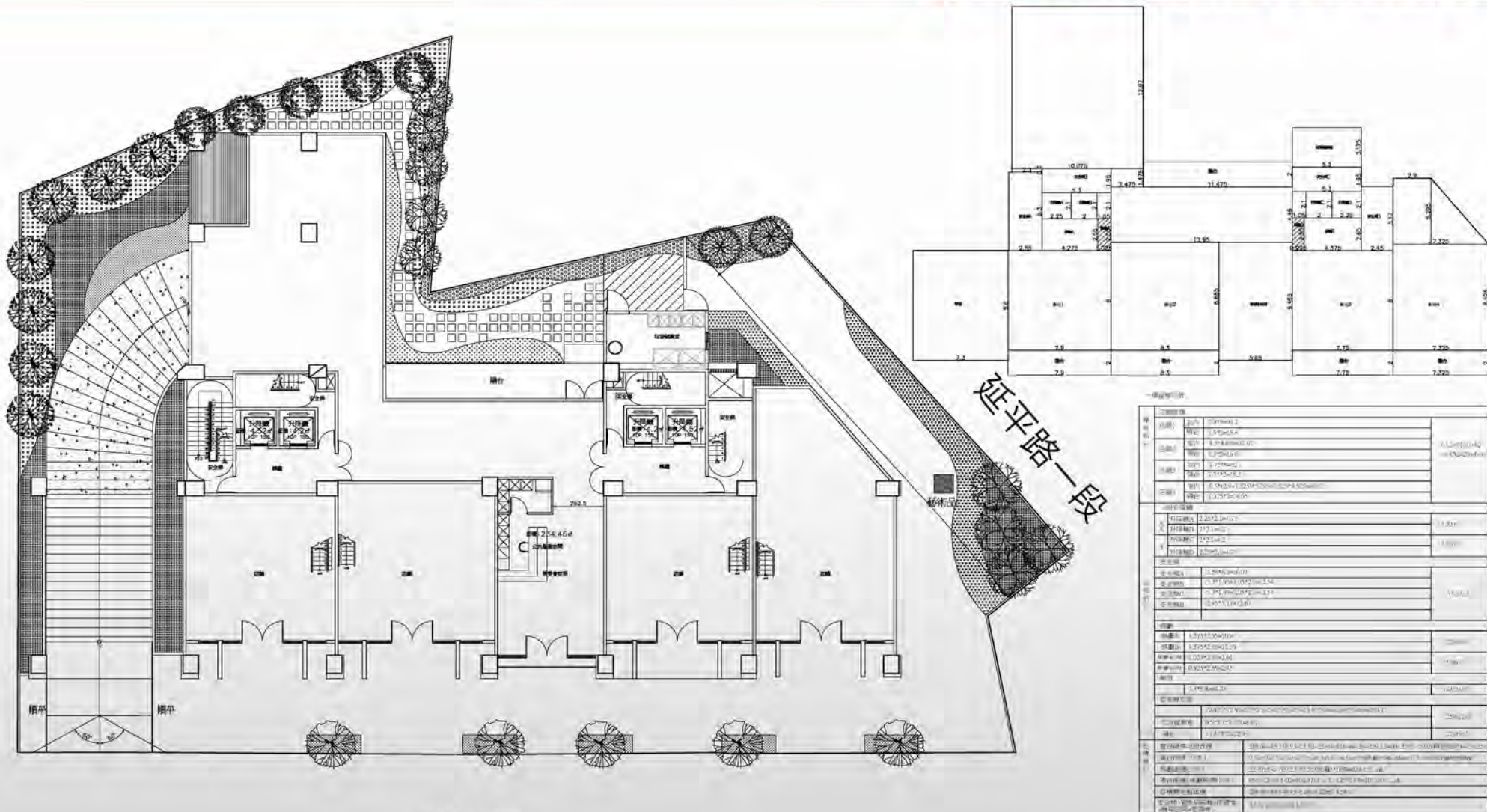
備註：
 總數1~17 <法定停車位>
 58輛機車位

小車位總址：
 $14 < 65 * (1/4) = 16.25$ 輛 ...ok

地下一層平面圖

拾壹、重建區段之土地使用計畫—平面圖

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案



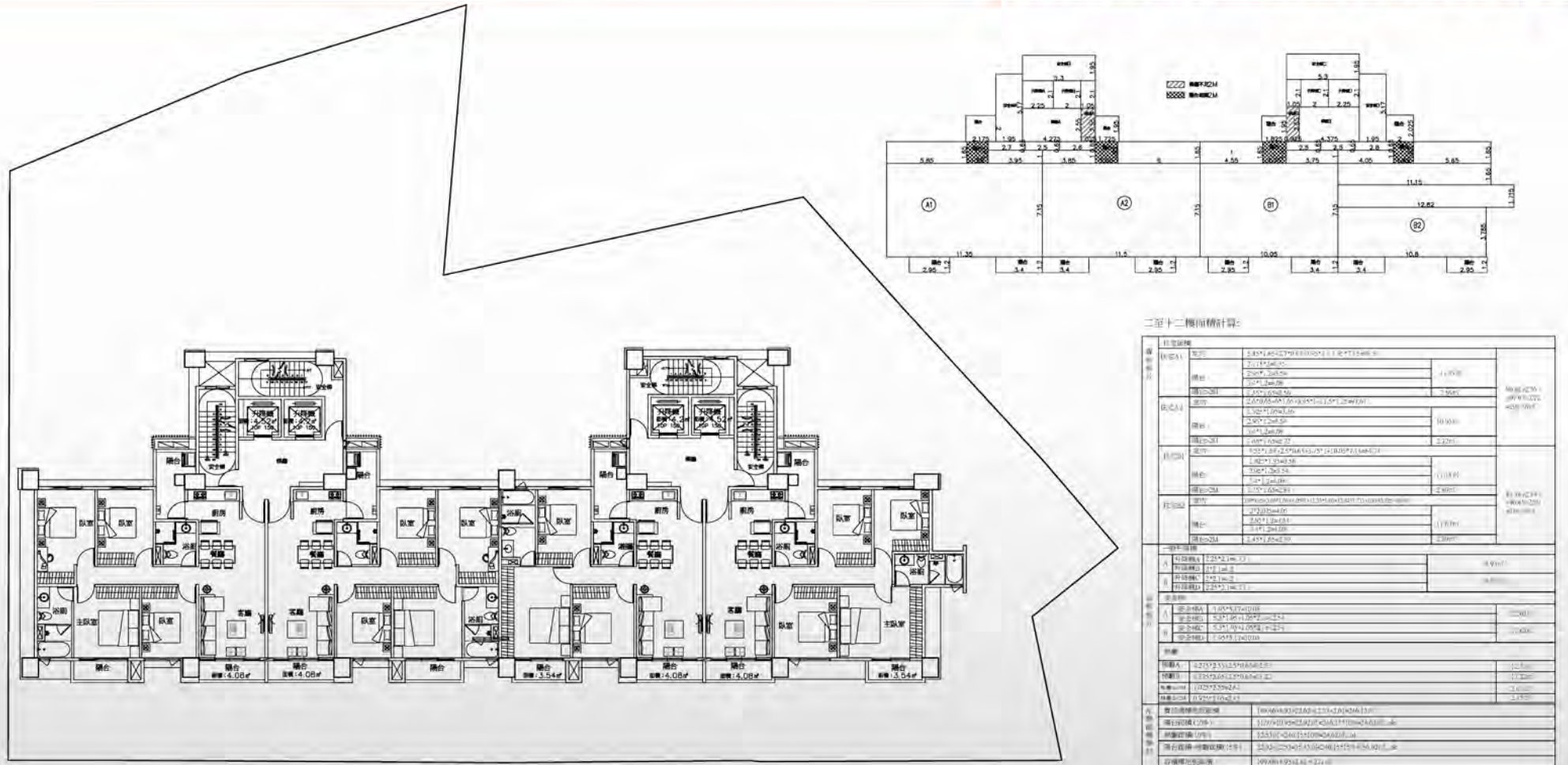
公道三

一樓平面配置圖

一樓平面配置		
建築師	許文彬	許文彬
建築師事務所	吳清源建築師事務所	吳清源建築師事務所
建築師資格證號	111111111	111111111
建築師事務所地址	111111111	111111111
建築師事務所電話	111111111	111111111
建築師事務所傳真	111111111	111111111
建築師事務所E-mail	111111111	111111111
建築師事務所網址	111111111	111111111
建築師事務所營業時間	111111111	111111111
建築師事務所營業日期	111111111	111111111
建築師事務所營業時間	111111111	111111111
建築師事務所營業日期	111111111	111111111
建築師事務所營業時間	111111111	111111111
建築師事務所營業日期	111111111	111111111
建築師事務所營業時間	111111111	111111111
建築師事務所營業日期	111111111	111111111

拾壹、重建區段之土地使用計畫—平面圖

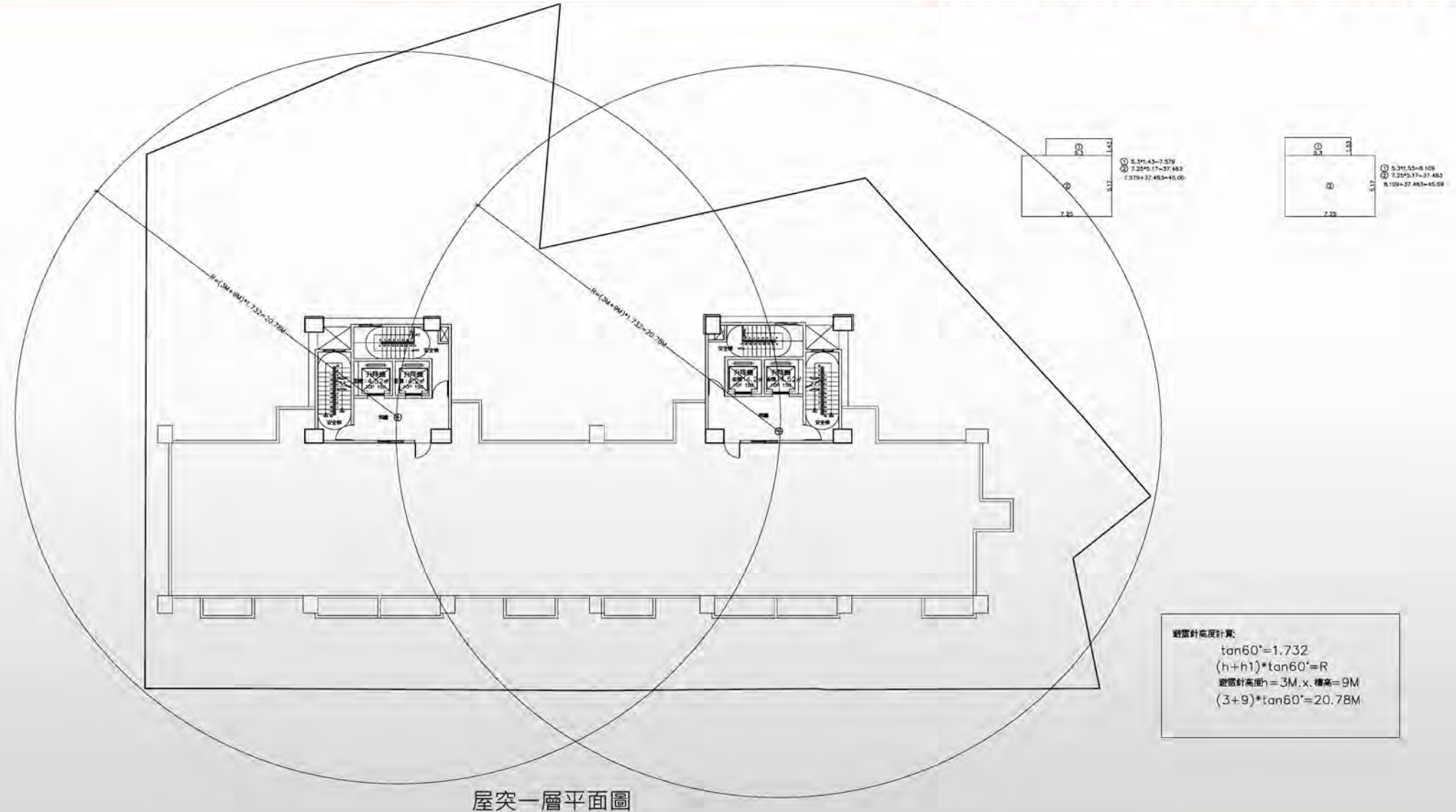
擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案



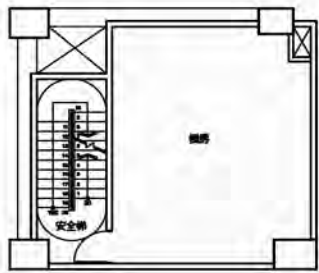
標準層平面配置圖

二至十二樓面積計算:

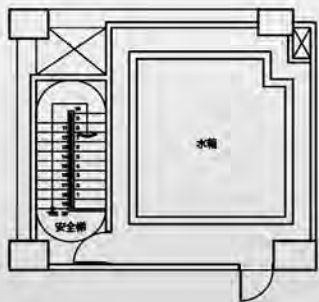
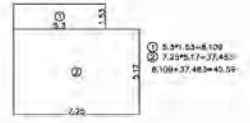
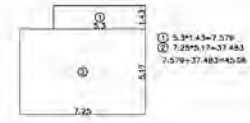
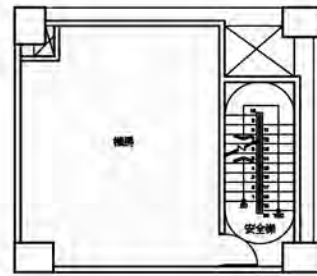
樓層	樓層別	樓層面積	樓層面積	樓層面積
B1	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
B2	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
B3	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
B4	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
B5	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
B6	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
B7	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
B8	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
B9	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
B10	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
B11	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
B12	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00
	樓層	2,871.45	2,871.45	1,100.00



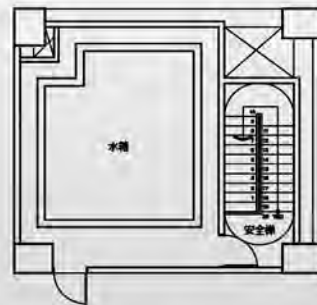
屋突一層平面圖



屋突二層平面圖

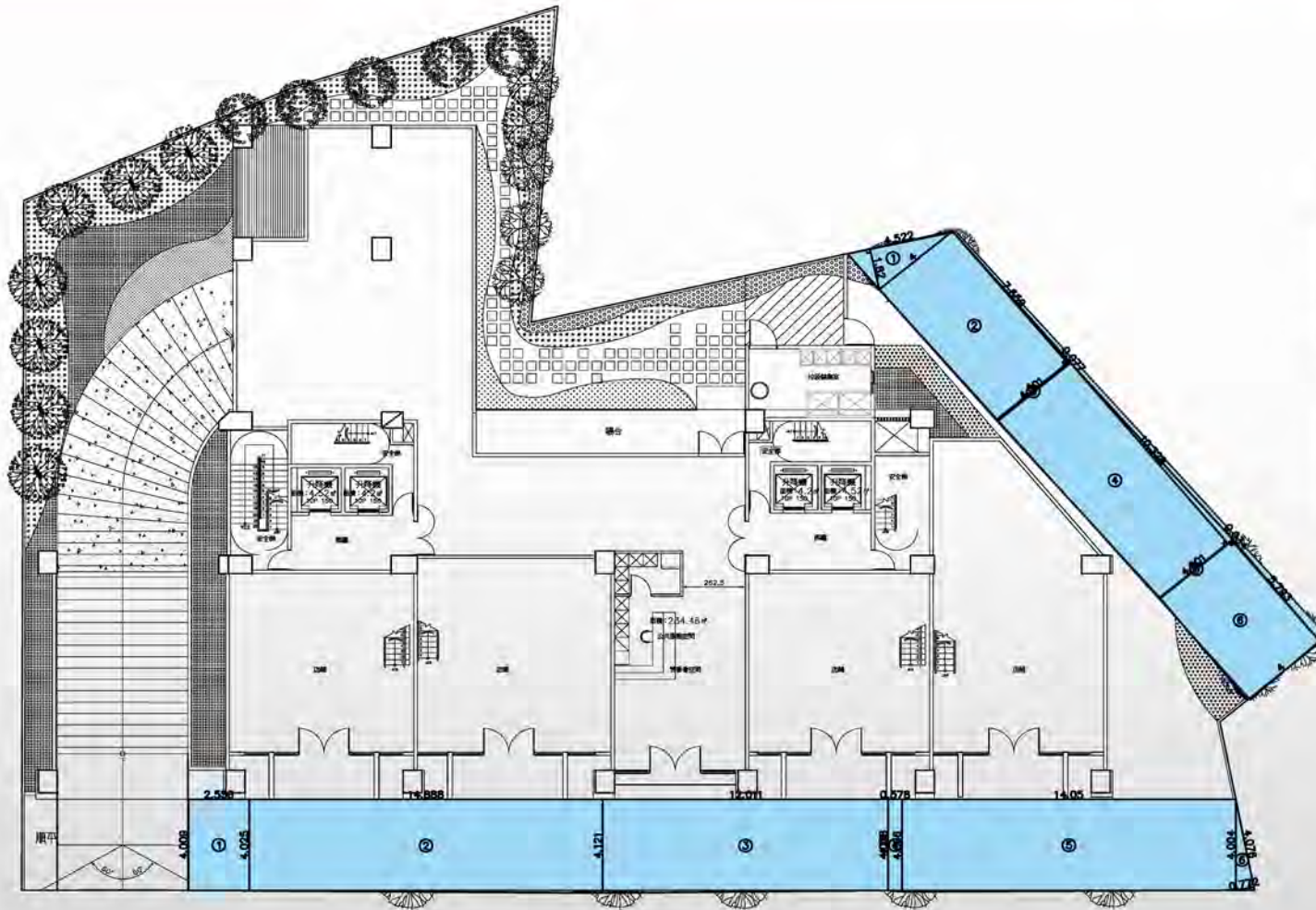


屋突三層平面圖



拾壹、重建區段之土地使用計畫 - 開放空間

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案



△7-8 4M以上人行步道面積

- ① $0.5 * 4.522 * 1.82 = 4.115$
 - ② $0.5 * (4 + 4) * 7.559 = 30.236$
 - ③ $0.5 * (4 + 4.001) * 0.077 = 0.308$
 - ④ $0.5 * (4.001 + 4.001) * 10.328 = 41.322$
 - ⑤ $0.5 * (4.001 + 4) * 0.034 = 0.136$
 - ⑥ $0.5 * (4 + 4) * 5.793 = 23.172$
- 4.115 + 30.236 + 0.308 + 41.322 + 0.136 + 23.172 = 99.29

- ① $0.5 * (4.009 + 4.025) * 2.556 = 10.267$
 - ② $0.5 * (4.025 + 4.121) * 14.888 = 60.639$
 - ③ $0.5 * (4.121 + 4.01) * 12.011 = 48.831$
 - ④ $0.5 * (4.008 + 4.066) * 0.578 = 2.333$
 - ⑤ $4.004 * 14.05 = 56.256$
 - ⑥ $0.5 * 4.076 * 0.772 = 1.573$
- 10.267 + 60.639 + 48.831 + 2.333 + 56.256 + 1.573 = 179.9
- 99.29 + 179.9 = 279.19

一樓平面配置圖

拾壹、重建區段之土地使用計畫 - 人車動線說明

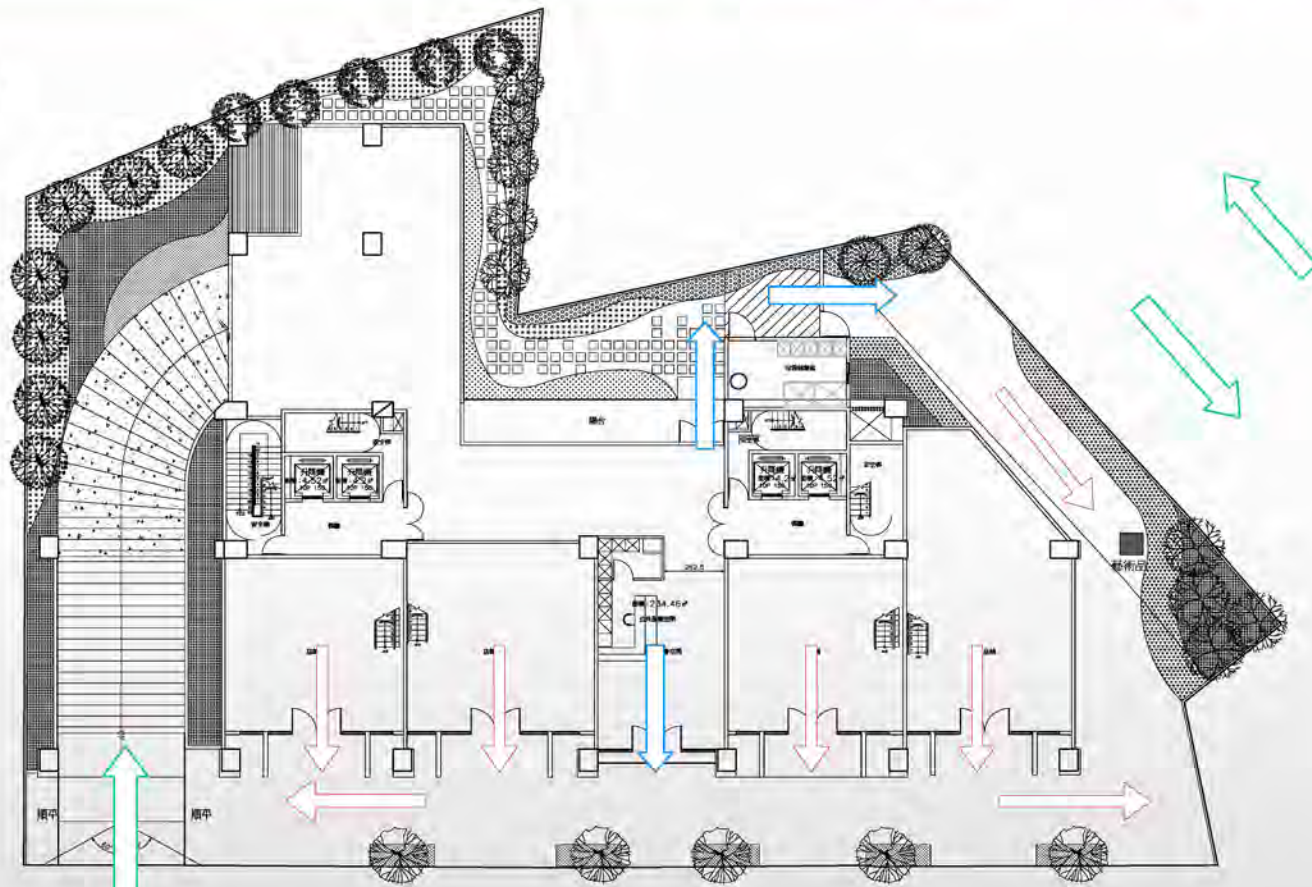
擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案

(一) 車行動線系統

本重建區段西北方向臨12m竹光路、南向臨16m延平路一段，汽機車由竹光路進出。並僅規劃一處汽機車入口，汽機車由同一出入口進出，避免人車動線衝突，增加人行安全。

(二) 人行動線系統

本重建區段於鄰道路側皆留設四米以上人行道空間，爭取容積獎勵。故重建區段形成連續帶狀人行空間，輔以綠化植栽等景觀設計，提供舒適人行環境。



車行動線 →

人行動線 →

避難動線 →

拾貳、都市設計與景觀計畫 - 設計目標與構想

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案

(一) 重建兼容並蓄的都市紋理

本更新單元位於新竹市延平路一段及竹光路交界處，基地雙面鄰路，西北面臨12M竹光路，南側臨16M延平路一段，附近公共設施都已開發，包括公園、綠地、學校、商場、文康設施等各種不同型態都市活動的交會處，因此建築設計以兼容多元都市特色為原則，在建築量體、造型色彩、綠建築及智慧型建築概念，引入新商業及住宅活動，並予以融合延續都市紋理，建構出承先啟後之使命。

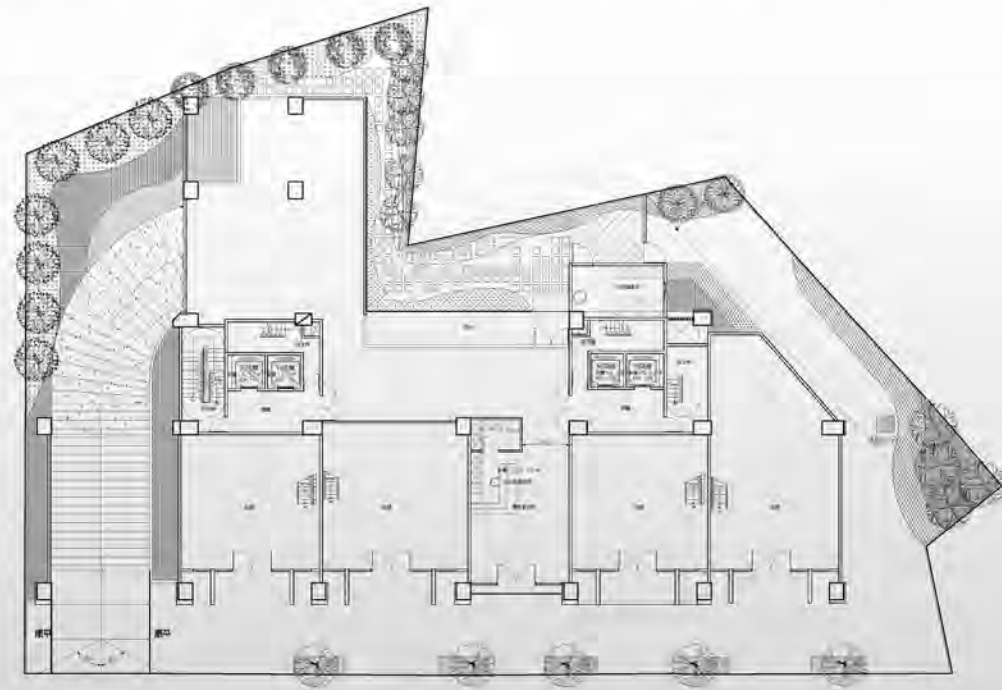
(二) 創造層次豐富之都市景觀

本更新單元建築風格以現代未來感為主要特色，並搭配大面積及深陽台，並種植多層次複層植栽，以創造垂直花園為概念，在其垂直軸向，建築物本體分為三段(基座-主體-屋頂)，並藉由立面分割與造型，建構出嚴謹的立面比例與質感，並創造出都市天際線及立面律動性。

(三) 規劃和諧流暢的都市空間

基地二面鄰路，南側為16M延平路一段，西北面則臨12M竹光路為本區主要聯絡道路。建築物分為一幢二棟，服務核皆設置於基地中央兩側處，雙拼

空間對稱配置，提供各戶二、三向採光；外部周邊規劃留設4M以上人行步道，提升整體連續之人行空間，因此藉由規劃流暢的人車動線，讓行人有更舒適的行走空間，並藉由留設13M寬的開放空間，可使人車分離，不致相互干擾，汽機車共同出入口規劃，可避免人、車動線衝突，進而維護人行安全。



拾貳、都市設計與景觀計畫－色彩及造型

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案

上段部份：

清水模框架延伸橫跨三向立面，塑造豐富沿街層次風貌，與建築物間形塑虛實量體感，並平衡建築量體關係，結合木紋磚及鋁格柵創造不同立面語彙。

中段部份：

開窗上採大面窗設計，讓陽光灑入，使室內更明亮。
。而立面清水模框架造型的變化對於建築物外觀也能增加其立體感，不同材質面磚結合玻璃欄杆創造多層次立面造型。

基座部份：

採用大量深色石材設計，使沿街面與街道之間質感向上提升，並平衡整體建築造型風格。



實施方式

本案採全區段拆除重建方式處理，並已取得100%同意比例，遂依都市更新條例第25條，採「協議合建」方式實施都市更新事業。

有關費用分擔

本更新事業所需之工程費用、公共設施費用、權利變換費用、管理費用、貸款利息等，皆由實施者負擔；並依土地所有權人及實施者簽訂之合建契約內容，分配更新後之房地。

地上物拆遷計畫

- ❖ 更新單元地上物由實施者統一拆除，拆除總樓地板為2,423.19 m²，含：
 - 合法建物2戶，樓地板面積合計1,170.07m²。
 - 違章建物，樓地板面積合計1,253.12 m²，。
- ❖ 預計拆除時程：拆除執照核發後1個月拆除完畢。
- ❖ 拆除工程費用：由實施者負擔。

建築物之補償與安置

更新單元內有2戶合法建築物及其外側增建違章建築物，部份建物已無人居住、現況倒塌；**拆遷補償及安置部分已由實施者與所有權人達成協議，依據合建契約內容為準。**

拾伍、財務計畫

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案

項目		金額
A	重建費用	3億5579萬元
B	公共設施費用(捐贈都更基金)	971萬元
C	權利變換費用	3,97萬元
D	貸款利息	10,34萬元
E	稅捐	37萬元
F	管理費用	43,68萬元
G	容積移轉費用	1695萬元
合計		4億4081萬元

※本提列費用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計算。

拾陸、效益評估

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案

項目	更新前	更新後
生活環境品質	建物老舊頹敗傾倒，影響地區景觀，破壞都市意象。	展新建築風貌，引領地區發展，塑造都市新意象。
都市環境安全	建築簡陋惡劣，非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	以現代安全規範設計，並提供生活必需設施管線，符合安全衛生標準。
土地資源利用	更新前土地使用不符合現代都市機能，影響整體地區發展。	建築物立體使用，提供充足停車空間，提高土地使用率，將土地資源作有效合理利用。
公共設施留設	無足夠之開放空間，導致整體生活品質低落。	透過整體規劃集中開放空間、退縮人行步道，提供行人舒適行走空間，形塑良好都市空間。

❖ 捐贈本市更新基金

本案為達成都市更新公共利益，擬申請△F5-3捐贈經費予新竹市都市開發暨更新基金獎勵，以協助推動都市更新相關工程，進而發展新竹市相關公共建設，促進新竹市都市更新及城市再發展；實施者依法捐贈都市更新基金時，請新竹市政府提供必要之協助。

❖ 申請建築執照

本案以協議合建方式實施，由土地所有權人出具土地權利證明文件，向相關單位申請建築執照，新竹市政府應協助建築執照申領作業。

❖ 容積移轉

本案容積移轉產生的各項費用由實施者先行支付，並提列至都市更新事業實施費用，其費用分擔方式依協議合建契約內容為準。

❖ 特別約定事項

本案建築設計留設人行步道及開放式街角廣場提供民眾使用，且非經主管機關同意，不得任意變更用途。

回應綜理表

- 公辦鄰地協調會
- 公有鄰地協調及現有巷道廢止或改道研商會議

公辦鄰地協調會 會議紀錄

開會時間：107年2月22日(星期四)下午4時00分
 開會地點：新竹市政府都市發展處二樓會議室
 會議紀錄文號：新竹市政府107年3月7日府都更字第1070041039號

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案

發表意見	提問單位	意見回應及處理情形
<p>依「新竹市都市更新單元劃定準則」規定，更新單元為非完整街廓基地者，以鄰接土地不造成畸零地情事為原則，又相鄰土地未達1,000平方公尺，須辦理鄰地協調程序。</p>	<p>都發處 都更科</p>	<p>敬悉。</p>
<p>為保障更新案相鄰畸零、小面積、細碎土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，召開本次鄰地協調程序。</p>		
<p>都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵(最高不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積)，並得依相關規定減免稅捐。</p>		
<p>有關都市更新事業計畫同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。</p>		
<p>本案依法於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。</p>		

公辦鄰地協調會 會議紀錄(續)

開會時間：107年2月22日(星期四)下午4時00分
 開會地點：新竹市政府都市發展處二樓會議室
 會議紀錄文號：新竹市政府107年3月7日府都更字第1070041039號

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案

發表意見	提問單位	意見回應及處理情形
<p>相鄰土地所有權人鄭先生(2093地號)、陳先生(2092地號)、吳小姐(郭先生代)(1981、1982-2地號)、曾先生(1982、1984地號)表示，因現有資訊不足或判斷較不周延之情形下，無法立即決定。</p>	<p>鄰地所有權人</p>	<p>經實施者與鄰地地主協調結果如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.鄭先生(2093地號)：該地主因持分面積很小，不願參與都市更新，希望出售該筆土地，目前與實施者協調價購中。 2.陳先生(2092地號)：因1980地號不願參與本都更案，故2092地號未毗鄰本基地，亦無法納入本更新單元。 3.吳小姐(郭先生代)(1981、1982-2地號)、曾先生(1982、1984地號)： <ol style="list-style-type: none"> (1)吳姓(郭先生代)及曾姓地主，於公辦鄰地協調會表達願意納入本都更案，但其主張納入單元後要在原地重建，以一個建照興建二幢建築物的方式，單獨分配原地重建之建物。 (2)經實施者團隊評估後，考量容積獎勵分配、建築成本等因素，無法滿足該地主之要求；另因1980地號未參與本都更案，若納入此3筆土地反而造成畸型不完整之地形、建築設計困難，故協調不成，不予納入更新單元範圍。

公辦鄰地協調會 會議紀錄(續)

開會時間：107年2月22日(星期四)下午4時00分
 開會地點：新竹市政府都市發展處二樓會議室
 會議紀錄文號：新竹市政府107年3月7日府都更字第1070041039號

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案

發表意見	提問單位	意見回應及處理情形
<p>本案更新單元相鄰土地(崙子段1980地號、1977地號、1976地號、2094地號等土地)所有權人、部分共有人，未出席今日鄰地協調程序。為善盡告知責任，一併載明：「考量地主之建築權利，如果畸零、小面積、細碎土地未達最小建築面積規模，未來恐無法單獨建築，亦無法自行劃定更新單元，故本府107年2月22日'召開鄰地協調程序。但相鄰畸零、小面積、細碎土地所有權人、部分共有人，既未出席表示同意參與更新，後續提本市都市更新審議委員會審議，擬暫不納入更新範圍。」。</p>	<p>結論事項</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>本次鄰地協調程序記錄，請實施者善盡整合協調之責，與有參與都市更新意願之相關所有權人、利害關係人，詳於溝通說明後，依相關規定及程序辦理，妥予回應並納入都市更新計畫書妥處，俾供作為本市都市更新審議委員會審議。</p>		<p>遵照辦理，有關鄰地協調結果詳表2-3 (詳後附表)。</p>

附表 鄰地權屬清冊(公辦鄰地協調會)

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案

筆數	地號 (崙子段)	面積 (㎡)	使用 分區	所有權人 (管理單位)	建號(崙子段) 建物年限	構造	時零	裡地	地上物	未達 1000㎡	協調結果
1	1980	173	第一種 住宅區	李○○ 李○○	5535建號 81年建築完成	鋼造	×	○	○	○	數次與該地主協調參與都更，惟該地主始終表達不願意；經自辦及公辦共2次鄰地協調會，該地主皆未出席，故不予納入更新單元範圍。
2	1981	3	第一種 住宅區	吳○○	4345建號 81年建築完成	鋼造	○	×	○	○	1.吳姓(郭先生代)及曾姓地主，於公辦鄰地協調會表達願意納入本都更案，但其主張納入單元後要在原地重建，以一個建照興建二幢建築物的方式，單獨分配原地重建之建物。 2.經實施者團隊評估後，考量容積獎勵分配、建築成本等因素，無法滿足該地主之要求；另因1980地號未參與本都更案，若納入此3筆土地反而造成畸型不完整之地形、建築設計困難，故協調不成，不予納入更新單元範圍。
3	1982-2	94	第一種 住宅區	吳○○	4345建號 81年建築完成	鋼造	×	×	○	○	
4	1982-1	94	第一種 住宅區	曾○○	4343建號 81年建築完成	鋼造	×	×	○	○	
5	1982	94	第一種 住宅區	曾○○、曾○○、曾○○、 曾○○、曾○○、曾○○、 曾○○、曾○○、曾○○			×	×	×	○	與崙子段1983地號土地所有權人相同，合計面積大於1000㎡，目前已與其他公司談土地買賣，故不納入本更新單元範圍。
6	1984	215	第一種 住宅區				×	○	○	○	
7	1977	120	第一種 住宅區	楊○○ 楊○○	3957建號 79年建築完成	鋼筋 混凝土造	×	○	○	○	經自辦及公辦共2次鄰地協調會，該地主皆未出席，故不予納入更新單元範圍。
8	1976	115	第一種 住宅區	駱○○			×	×	○	○	經自辦及公辦共2次鄰地協調會，該地主皆未出席，故不予納入更新單元範圍。

事業計畫報告書 表2-3

附表 鄰地權屬清冊(公辦鄰地協調會)(續)

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案

筆數	地號 (崙子段)	面積 (㎡)	使用 分區	所有權人 (管理單位)	建號(崙子段) 建物年限	構造	畸零	裡地	地上物	未達 1000㎡	協調結果
9	1976-2	9	道路用地	新竹市政府			-	-	-	-	
10	2091	10	第一種 住宅區	中華民國(財政部國 有財產署)			○	×	×	○	1.依據新竹市政府府都更字第1070035378號函檢送之財政部國有財產署中區分署新竹辦事處台財產中新二字第10707009440號函說明二：倘1981、1982-2地號兩筆私有土地同意納入本案更新單元範圍，建議將國有土地一併考量納入...。 2.1981、1982-2地號經協調後未納入本更新單元，因此2091地號未毗鄰本更新單元故不予納入。
11	2092	23	第一種 住宅區	新竹市(新竹市政 府)、陳○○			○	×	×	○	因1980地號不願參與本都更案，故2092地號未毗鄰本基地，亦無法納入本更新單元。
12	2093	23	第一種 住宅區	新竹市(新竹市政府)、 鄭○○(原地主：鄭 ○○、鄭○○、鄭 ○○、鄭○○等4人)			○	×	×	○	1.私有土地：鄭姓地主同意納入本都市更新單元，並配合辦理現有巷道廢止。 2.公有土地：依據新竹市政府107年3月7日府都更字第1070041039號函檢送之107年2月22日公有鄰地協調及現有巷道廢止或改道研商會議會議紀錄，財政處表示「有關非公有財產的處理方式，是否採標售、參與都更或其他法律規定之方式，另案研議辦理。」
13	2094	25	第一種 住宅區	楊○○、楊○○			○	×	×	○	經自辦及公辦共2次鄰地協調會，該地主皆未出席，故不予納入更新單元範圍。

事業計畫報告書表2-3

公有鄰地協調及現有巷道廢止 或改道研商會議 會議紀錄

開會時間：107年2月22日(星期四)下午4時00分
 開會地點：新竹市政府都市發展處二樓會議室
 會議紀錄文號：新竹市政府107年3月7日府都更字第1070041039號

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案

發表意見	提問單位	意見回應及處理情形
<p>依「新竹市都市更新單元劃定準則」規定，更新單元為非完整街廓基地者，以鄰接土地不造成畸零地情事為原則，又相鄰土地未達1,000平方公尺，須辦理鄰地協調程序。</p>	<p>都發處都更科</p>	<p>敬悉。</p>
<p>本都更案南側相鄰本府管有崙子段2093地號土地，該土地面積23平方公尺，公私共有，本府持分比例26/28，79年徵收取得，現為住宅區，建蔽率60%、容積率180%，供現有巷道使用，不可單獨建築，目前尚未劃入更新地區內。</p>		
<p>本案建築基地與都市計畫道路間夾有平行之現有巷道，按「法定程序定有都市計畫並完成細部計畫之區域，其道路之設置，即應依其計畫實施，而在循法定程序規畫道路系統時，原即含有廢止非計畫道路之意，於計畫道路開闢完成可供公眾通行後，此項非計畫道路，無繼續供公眾通行必要時，主管機關自得本於職權或依申請廢止之」，係大法官釋字第 255 號解釋所明示。</p>		

公有鄰地協調及現有巷道廢止 或改道研商會議 會議紀錄(續)

開會時間：107年2月22日(星期四)下午4時00分
開會地點：新竹市政府都市發展處二樓會議室
會議紀錄文號：新竹市政府107年3月7日府都更字第1070041039號

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案

發表意見	提問單位	意見回應及處理情形
<p>該土地非屬都市計畫道路之現有巷道，如經整體規劃為可供建築用地，且鄰近計畫道路(延平路)已開闢完成可供通行，建議是否依新竹市現有巷道廢止或改道規定辦理後，協調一併參與都市更新，或配合公產管理機關其他使用計畫辦理。</p>	<p>都發處都更科</p>	<p>敬悉。</p>
<p>崙子段2093地號土地，係經前台灣省政府81年11月14日府地二字第114558號函核准撤銷徵收，因原土地所有權人未於一定期間內繳清價額，仍維持原公有土地登記；是本案原土地所有權人不得依土地徵收條例第9條之規定申請收回該土地。</p>	<p>地政處</p>	
<p>本案都市計畫道路(延平路)、側溝皆已開闢完成，並以都市計畫道路用地範圍作為公眾通行之道路。</p>	<p>工務處 土木科</p>	
<p>本案若要申請廢道改巷，請依「新竹市現有巷道之改道或廢止處理程序」規定辦理。</p>	<p>工務處 建管科</p>	

公有鄰地協調及現有巷道廢止 或改道研商會議 會議紀錄(續)

開會時間：107年2月22日(星期四)下午4時00分
開會地點：新竹市政府都市發展處二樓會議室
會議紀錄文號：新竹市政府107年3月7日府都更字第1070041039號

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案

發表意見	提問單位	意見回應及處理情形
<p>本案公有土地為公用財產，請管理單位工務處先行評估有無保留公用需要，倘無公用需求，請依規辦理變更為非公用財產。</p>		<p>敬悉。</p>
<p>有關非公有財產的處理方式，是否採標售、參與都更或其他法律規定之方式，另案研議辦理</p>	<p>財政處</p>	<p>敬悉。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本案已取得100%同意比例，係以協議合建方式實施。 2.考量成本及時間等因素，公有土地若主張以權利變換方式實施，可能造成現已取得同意函之地主顧及其權益而徹銷同意，故實施者恐無法配合以權利變換方式實施。 3.公有土地參與都更，建請參酌都市更新條例第27條第3項第5款：「以協議合建方式實施時，得以標售或專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。」

公有鄰地協調及現有巷道廢止 或改道研商會議 會議紀錄(續)

開會時間：107年2月22日(星期四)下午4時00分
開會地點：新竹市政府都市發展處二樓會議室
會議紀錄文號：新竹市政府107年3月7日府都更字第1070041039號

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地 都市更新事業計畫案

發表意見	提問單位	意見回應及處理情形
<p>依「新竹市現有巷道之改道或廢止處理程序」規定，現有巷道改道或廢止同意書，需由土地所有權人出具，本案公私共有地有另外四位私地主，請實施者與相關所有權人溝通協調，有關公有部分，另由實施者徵詢取得管理機關同意函。</p>	<p>結論事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.私有土地部份，鄭姓地主同意納入本都市更新單元，並配合辦理現有巷道廢止。 2.實施者後續依「新竹市現有巷道之改道或廢止處理程序」時，將依據本次會議紀錄結論，徵詢管理機關同意函。
<p>本次鄰地協調程序記錄，請實施者與相關所有權人、利害關係人及管理者溝通協調後，納入都市更新事業計畫回應妥處，一併提請本市都市更新及爭議處理審議會審議。</p>		<p>遵照辦理。</p>

簡報結束 恭請賜教

官網：<http://www.archi-changer.com/>

本案公開資訊網址：<https://goo.gl/cCcv77>

