

新竹市政府 函

地址：30051新竹市中正路120號
承辦人：林函好
電話：(03)5285160
傳真：(03)5256120
電子信箱：010005@ems.hccg.gov.tw

受文者：本府都市發展處

發文日期：中華民國113年7月3日
發文字號：府都更字第1130105777號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (376580000A_1130105777_ATTACH1.pdf、
376580000A_1130105777_ATTACH2.docx)

主旨：檢送本府113年6月19日召開新竹市「第十五屆都市更新及
爭議處理審議會」第2次會議之會議紀錄乙份(如附件)，
請查照。

說明：

- 一、依據本府113年5月30日府都更字第1130057528號開會通知
單續辦。
- 二、本案會議紀錄電子檔，可至本府都市發展處網站首頁／都
市更新服務網／都市更新及爭議處理審議會下載。

正本：張召集人治祥、陳副召集人永源、翁委員義芳、陳委員明錚、何委員憲棋、倪委員茂榮、陳委員香君、黃委員佳婷、李委員慧君、嚴委員翊琦、呂委員曜宇、彭委員光輝、彭委員獻生、吳委員煊鈴、張委員瑜晏、黃委員秋榮、趙委員基榮、于委員俊明、本市環境保護局、本市東區區公所、本府工務處(土木工程科、養護工程科)、本府交通處、本府主計處、本府財政處、本府都市發展處(都市設計與開發科、綜合規劃科、建築管理科)、昌禾開發建設股份有限公司、舜威都市開發股份有限公司、李謝嵐建築師事務所、劉至濤建築師事務所、富宇建設股份有限公司、禾洋都市開發有限公司、吳六合建築師事務所、都市發展處(都市更新科科長、都市計畫科科長、都市設計與開發科科長)、交通處綜合規劃科科長、財政處公有財產科科長、產業發展處生態保育科科長、地政處地價科科長、文化局文化資產科科長、工務處養護工程科科長、城市行銷處觀光維護科科長

副本：本府市長室(含附件)、張委員馨文(含附件)、張委員奇偉(含附件)、吳委員清源(含附件)、林委員政達(含附件)、白委員仁德(含附件)、本府都市發展處(都市

都市更新科 收文:113/07/03



11130010560 有附件

更新科)(含附件)



裝

訂

線



新竹市「第十五屆都市更新及爭議處理審議會」第2次會議紀錄

壹、時間：113年6月19日(星期三)下午3時

貳、地點：新竹市政府第一會議室

參、主持人：張召集人治祥

紀錄彙整：林函好

肆、出(列)席單位及人員：略(詳簽到簿)

伍、宣讀前次會議紀錄：

一、宣讀「第十五屆都市更新及爭議處理審議會第一次會議」會議紀錄。

【決議】：確認。

陸、討論提案：

一、討論「新竹市都市更新案件審查收費標準」定期檢討。

【決議】：敬悉。

二、昌禾開發建設股份有限公司擬具「擬訂新竹市東區光武段 846 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」【協議合建】(承辦人：梁容慈)

(一) 討論發言要點：

1. 陳委員明錚(廖仁壽^代)：

(1) 有關實施者簡報提及協助本府興闢人行立體連通系統之乙座空橋主體工程(以下簡稱空橋)，並承諾完工後持續保固結構體二年；惟依照公共工程委員會所頒訂《公共工程採購契約》規範，建議實施者在結構體的部分，應至少提供「五年」的結構體保固責任。

(2) 另空橋興闢完竣後，有無第三方公證(公會)單位或結算證明書等方式，以確保實際造價費用？

2. 都市發展處蘇副處長文彬：

本案各項承諾之內容將覈實載明至本次紀錄內，針對實施者協助興闢空橋的部分，為了讓實施者確實履行承諾回饋項目，本府將於本更新案建造執照

內註記但書規定，於空橋完工且驗收完成後，才能取得使用執照，並一併納入本事業計畫報告書內之應加表明事項載明。

3. 倪委員茂榮：

- (1) 報告書提到機車位有 217 輛，車道出入口是不是採汽機車共用？另外社區的卸貨車格位置在哪？平面沒有規劃機車臨停區，針對未來社區一樓店鋪的臨停如何使用，請補充說明。
- (2) 針對實施者回應的社區卸貨車格位置，請在圖面上清楚標示大樓卸貨專用。

4. 陳副召集人永源：

- (1) 有關協助興闢空橋的造價費用，經實施者委託工程顧問公司試算後預估約 2,869 萬餘元，因本項承諾內容有申請計入獎勵容積，為免獎勵容積調整後進而影響造價水準，且確保實施者履行承諾回饋項目，針對預估造價金額，報告書內有無載明但書規定，以確保工程項目能如期如質完竣驗收。
- (2) 另實施者有無檢附相關佐證資料，以擔保驗證投注興闢空橋的造價費用，係超過容積獎勵提列金額？

5. 都市發展處蘇副處長文彬：

有關實施者承諾協助鋪設及認養周邊人行道，為了避免後續社區管理委員會推卸維護的責任，請加註到公寓大廈住戶管理規定中。

(二) 實施者回應：

1. 有關五年結構體保固責任的部分，實施者同意辦理並修正到核定版的都市更新事業計畫報告書內載明。
2. 機車及汽車在設計上共用一個車道出入口，在臨停卸貨區的部分，都審報告書有設計並規劃在基地東側的空地，如果汽機車位仍然不足，根據交通影響評估分析臨停外溢的情況，臨停需求可以使用對面大型慈雲路停車場，這部分都有做過說明。
3. 有關委員們提到興闢空橋的費用要如何來驗證，實施者同意於空橋竣工驗收後，提供發包工程契約及工程結算書圖等資料，供主管機關確認成果。

(三) 【決議】：**1.承諾回饋：**

配合事項/捐贈時間點	配合義務事項	受贈單位	決議
協助開闢公共設施(申領使用執照前)	完成關埔空橋生活圈之「橫跨 15M 埔頂一路銜接都市計畫內編號 C26 及編號 S2 街廓之空橋斷點」人行立體連通系統之乙座空橋主體工程(其實際造價，按審議核定後之都市更新事業計畫為準，不受獎勵容積調整；驗收後一併提供「五年」的結構體保固責任)。	本府工務處	同意受贈
配合事項/捐贈時間點	配合義務事項	施作單位	決議
協助開闢公共設施(申領使用執照前)	本更新單元範圍內光復一段 544 巷廢道後，衍生之人行道缺口，連同基地外之人行道(其實際施作面積，按都市設計審議核定後為準)延續鋪設。	實施者	同意施作

2.建築容積獎勵部分如下：

建築容積獎勵項目		申請獎勵額度m ² (佔法定容積%)	決議
中央獎勵			
第 14 條	時程獎勵	948.57m ² (10.00%)	同意給予
第 15 條	規模獎勵	958.06m ² (10.10%)	同意給予
第 17 條	處理舊違建戶	1,001.69 m ² (17.39%)	同意給予
中央獎勵小計		2,908.32 m ² (37.49%)	同意給予
地方獎勵			
△F3	協助興修、改善、美化或管理維護更新單元內或其周邊公共設施	18.11 m ² (0.19%)	同意給予
地方獎勵小計		18.11 m ² (0.19%)	同意給予
申請都市更新容積獎勵合計		2,926.43 m ² (37.68%)	同意給予

備註:按《都市計畫法臺灣省施行細則》第 34 條之 3 規定計算獎勵上限為 50%(都市更新容積獎勵及都市設計容積獎勵)，因本案都市設計獎勵額度業於 112 年 01 月 03 日都市設計審議會准予備查合計 12.32%，爰配合法令下修都市更新獎勵容積額度。

3.本案都市更新事業計畫案同意修正後通過，請實施者依委員會及相關單位建議事項修正後檢具修正後計畫書圖報府核定，依《都市更新條例》規定程序，公告核定發布實施。

三、富宇建設股份有限公司擬具「擬訂新竹市東區介壽段189地號等4筆土地都市更新事業計畫案」【協議合建】(承辦人:梁容慈)

(一) 討論發言要點：

1. 陳委員明錚(廖仁壽代)：

有關實施者簡報提及協助本府興闢人行立體連通系統之乙座空橋主體工程(以下簡稱空橋)，請於完工後參照公共工程委員會所頒訂《公共工程採購契約》規範，應至少提供「五年」的結構體保固責任。

2. 彭委員光輝：

鄰地協調會僅辦過一場次，且僅單獨一位土地所有權人出席，按土地規模或周邊環境僅能申請危老重建，恐致鄰近土地未來無法獨立申請都市更新，後續提供鄰地參與意願表統計鄰地的意願之目的為何？都市更新的角色是具備社會公益性的需求，爰應予以強化溝通整合協調，藉此達到都市更新的效益。

3. 倪委員茂榮：

請說明物流或郵差的行駛車輛於本更新案，係如何規劃交通動線？

4. 張召集人治祥：

前一件更新審議案亦有協助本府興闢空橋乙座，且未將空橋造價列入共同負擔費用，本案卻將空橋造價列入共同負擔是否妥適？請再釐清。

5. 陳副召集人永源：

(1) 有關協助興闢空橋的造價費用，有申請計入獎勵容積，為免獎勵容積調整後進而影響造價水準，且確保實施者履行承諾回饋項目，針對預估造價金額，報告書內有無載明但書規定，以確保工程項目能如期如質完竣驗收。

- (2) 另實施者有無檢附相關佐證資料，以擔保驗證投注興闢空橋的造價費用，係超過容積獎勵提列金額？

6. 都市發展處蘇副處長文彬：

- (1) 協助興闢空橋的造價費用，經實施者委託工程顧問公司試算後預估約 2,681 萬元(與本次審議第三案共同負擔部分經費)，本更新案以 1,224 萬元來計算協助開闢公共設施的獎勵容積，惟本案實施方式為 100%協議合建，其共同負擔是實施者與所有權人之間的協議，爰實施者應確認空橋造價費用，至少要超過容積獎勵提列費用，以符承諾公益性精神。
- (2) 另本更新案後續所涉建造執照申請、開工，與協助興闢空橋完竣驗收之作業流程須同時三項併行，以免影響實施都市更新事業的完成日。
- (3) 中央都市更新建築容積獎勵#8 協助取得及開闢公共設施部分，其道路側溝(含路基)施作前，請務必再三向本府道路主管機關(工務處)確認其施工方式、工法內容及介面銜接等內容，以確保工程完竣品質。

7. 翁委員義芳：

本案已辦理鄰地協調會，目前也 100%同意，在都發處過去的經驗只要是七層樓以上的公寓，要說服參與更新很困難，幾乎是不可能的任務，不過還是請實施者依委員的意見去辦理，如果鄰地真的不願意就做成會議紀錄，納入事業計畫報告書內，就照原計畫核定；如果鄰地有意願參與，再辦理申請事業計畫變更作業。

(二) 實施者回應：

1. 有關五年結構體保固責任的部分，實施者同意辦理並修正到核定版的都市更新事業計畫報告書內載明。
2. 本案依《新竹市更新單元劃定基準》規定已辦理鄰地協調會，開會通知單及鄰地參與意願表係以雙掛號通知所有土地及合法建築物所有權人，其寄送相關證明文件均檢附於附件冊內，開會通知單內亦有載明以雙掛號方式寄送，倘鄰地所有權人未於鄰地協調會當日出席表達參與意願，一律視為不同意。經查本基地東側介壽段 193 地號等 4 筆土地得自行申請劃定更新單元；

南側介壽段 186 地號為集合住宅，建物始於 92 年興建完成；基地北側介壽段 248 地號等 3 筆土地為集合住宅，建物始於 81 年興建完成。在土地及合法建築物所有權人均無參與意願的情況下，實施者難以透過都市更新多數決強制納入。如仍有整合溝通的需求，實施者承諾將於會後再補辦一場鄰地協調會。

3. 本案基地臨光復路一段 335 巷(8 米計畫道路)將與一樓沿街介面施作順平處理，並設置垃圾及物流車輛專屬臨停區，讓交通動線得以順暢。
4. 本案實施方式採民間自行興建，無論空橋造價費用是否列入共同負擔，均不影響本案土地及合法建築物所有權人之權益，惟都市更新事業完成後需辦理更新成果備查及會計師簽證財務報告，仍須依照《都市更新條例》第 51 條規定，將申請各項建築容積獎勵所需之工程費用等項目於事業計畫內載明，未來於更新成果備查時，才能據以轉載各項容積獎勵辦理結果。
5. 實施者後續會再向承攬營造廠確認空橋的工程契約內容及造價費用，且經營造廠報價後所致漲價情形，實施者會自行吸收，亦承諾不再調整獎勵容積；另空橋連接展星商場端目前尚未完工，實施者將配合該商場的施作期程。
6. 關於協助取得及開闢公共設施部分：
 - (1)本更新案後續所涉建造執照申請、開工，與協助興闢空橋完竣驗收之作業流程須同時三項併行，實施者承諾遵照辦理。
 - (2)中央都市更新建築容積獎勵#8 協助取得及開闢公共設施部分：
 - A. 本更新單元外東南側介壽段 187-1、188-1 及 189-2 地號等 3 筆土地為 8 米計畫道路（光復路一段 335 巷）面積合計約 53.48 m²，本項中央都市更新建築容積獎勵#8 協助取得及開闢公共設施僅申請捐贈產權登記，無協助開闢工程(現況已開闢)，併予敘明。
 - B. 關於道路側溝(含路基)施作前，請務必再三向本府道路主管機關(工務處)確認其施工方式、工法內容及介面銜接等內容，實施者承諾遵照辦理。

(三) 【決議】：

1. 承諾回饋部分：

配合事項/捐贈時間點	配合義務事項	受贈單位	決議
協助開闢公共設施(申領使用執照前)	完成關埔空橋生活圈之空橋(空橋編號11)「埔頂二路、慈濟路(連接竹科悅揚(街廓編號C26)、展星商場端(街廓編號C27))」人行立體連通系統之乙座空橋主體工程(其實際造價,按審議核定後之都市更新事業計畫為準,不受獎勵容積調整;驗收後一併提供「五年」的結構體保固責任)。	本府工務處	同意受贈
配合事項/捐贈時間點	配合義務事項	受贈單位	決議
協助開闢公共設施(申領使用執照前)	1.完成本更新單元外東南側介壽段187-1、188-1及189-2地號等3筆土地為8米計畫道路(光復路一段335巷)(其實際面積,按都市更新審議核定後為準)。 2.道路側溝(含路基)一併協助施作。	本府工務處	同意受贈

2. 都市更新建築容積獎勵部分：

建築容積獎勵項目		申請獎勵額度m ² (佔法定容積%)	決議
中央獎勵			
第6條	結構堪慮建築物	47.99 m ² (1.18%)	同意給予
第8條	協助開闢公共設施用地	106.95 m ² (2.63%)	同意給予
第14條	時程獎勵	284.66 m ² (7.00%)	同意給予
中央獎勵小計		439.60 m ² (10.81%)	同意給予
地方獎勵			
△F3	協助興修、改善、美化或管理維護更新單元內或其周邊公共設施	447.32 m ² (11.00%)	同意給予
△F5	△F5-1 建物與都市紋理相互調和 建築設計	243.99 m ² (6.00%)	同意給予
	△F5-6 夜間照明	122.00 m ² (3.00%)	同意給予
地方獎勵小計		813.31 m ² (20%)	同意給予
申請都更容積獎勵合計 (上限50%)		1,252.91 m² (30.81%)	同意給予

3. 本案都市更新事業計畫案同意修正後通過，請實施者依委員會及相關單位建議事項修正後檢具修正後計畫書圖報府核定，依《都市更新條例》規定程序，公告核定發布實施。
4. 請實施者再辦一次鄰地協調會(應含逐戶拜訪方式)，後續做成紀錄補充於事業計畫報告書，以確保鄰地無參與意願，併同修正後事業計畫內核定；若鄰地有參與更新意願，則再辦理變更事業計畫書內容。

四、富宇建設股份有限公司擬具「新竹市東區長春段 873 地號等 8 筆(原 11 筆)土地都市更新事業計畫案」【協議合建】(承辦人:梁容慈)

(一) 討論發言要點：

1. 陳委員明錚(廖仁壽^代)：

有關實施者簡報提及協助本府興闢人行立體連通系統之乙座空橋主體工程(以下簡稱空橋)，請於完工後參照公共工程委員會所頒訂《公共工程採購契約》規範，應至少提供「五年」的結構體保固責任。

2. 彭委員光輝：

(1)本案基地右側鄰地被切割，未納入更新單元範圍內，均為三層樓以下房舍且基地面積未達 500 m²，仍請實施者比照上一件審議案的修正意見，補辦鄰地協調會，讓本更新案的整合溝通程序能夠更加完善。

(2)本更新案為興建地上 14 層建築物，鑒於周邊鄰地未納入更新單元範圍內，又礙於周邊道路交通流量，消防局雲梯車的消防車輛救災空間是否足夠因應，仍請實施者確實釐清。

3. 倪委員茂榮：

經查本更新案的車道出入口於北側長春街(6 米計畫道路)進出，道路寬度不僅狹窄且交通流量大，請實施者審酌周邊的交通動線計畫。

(二) 實施者回應：

1. 有關五年結構體保固責任的部分，實施者同意辦理並修正到核定版的都市更新事業計畫報告書內載明。

2. 實施者在整合階段非常努力於鄰地協調，盼能將鄰地納入更新單元範圍，讓建築基地更加完整；但鄰房為獨棟透天且做為店舖及住家使用，鄰地地主們大多認為其土地價值高未來可以自行重建，且目前使用面積是3~4層樓，為何要參與都更去分配小小的土地產權及集合住宅裡面的1戶？使用面積事實上有很大的落差。實施者花費很長的時間在整合協調，無論鄰地要採合建、權變或出售，實施者都可以配合，但在整合結果一直沒有共識的情況下，實施者不可能一直等待鄰地地主的同意。承諾比照上一件審議案的修正意見，補辦鄰地協調會，讓本更新案的整合溝通程序能夠更加完善。
3. 本案消防救災動線係由基地右側長春街(12米計畫道路)往基地北側長春街(6米計畫道路)，基地北側長春街(6米計畫道路)兩側交通路面均為標示紅線，其車道為雙向行駛；另消防車救災動線的部份鄰近本更新案建築物11公尺範圍內均可抵達，並有規劃雙向逃生動線。另外未來實施者可於基地右側長春街(12米計畫道路)這側規劃逃生避難動線。

(三) 【決議】：

1. 修正後再次提送審議。請實施者依委員會及相關單位建議事項修正後，再次提送審議會審議。
2. 請實施者重新檢討本更新案的更新單元，並研擬能否擴大更新範圍，將基地右側鄰地一併納入，以便未來更新後的住戶於進出行駛基地右側長春街(12米計畫道路)時，能夠更加安全與順暢。

柒、散會：下午5時。

「第十五屆都市更新及爭議處理審議會」第2次會議 簽到簿

一、時間：113年6月19日(星期三)下午3時

二、地點：本府第一會議室(新竹市中正路120號)

三、主持人：張治祥

四、出席人員：

府內委員	
出席者/單位	簽名欄
召集人 張治祥	張治祥
副召集人 陳永源	陳永源
委員 翁義芳	翁義芳
委員 陳明錚	陳明錚
委員 倪茂榮	倪茂榮
委員 陳香君	陳香君
委員 何憲棋	
委員 黃佳婷	黃佳婷
委員 李慧君	李慧君
委員 嚴翊琦	嚴翊琦

「第十五屆都市更新及爭議處理審議會」第2次會議 簽到簿

府外委員	
出席者/單位	簽名欄
委員 張馨文	
委員 呂曜宇	113/6/19 請假，身體不適。
委員 吳清源	
委員 彭光輝	彭光輝
委員 張奇偉	
委員 彭獻生	彭獻生
委員 吳煊鈴	吳煊鈴
委員 張瑜晏	113/6/17 請假，另有會議。
委員 趙基榮	趙基榮
委員 白仁德	
委員 黃秋榮	黃秋榮
委員 林政達	
委員 于俊明	113/5/22 請假，另有會議。

「第十五屆都市更新及爭議處理審議會」第2次會議 簽到簿

都市更新及爭議處理審議會 工作人員(幹事)	
出席者/單位	簽名欄
陳科長昭蓉	
楊科長育叡	
黃代理科長愛婷	
鄭科長鈺齡	
陳科長岫女	
詹科長繡菊	
郭科長珮漪	
邱科長珮瑜	
林科長怡君	
林科長政億	

「第十五屆都市更新及爭議處理審議會」第2次會議 簽到簿

實施者	
出席者/單位	簽名欄
【審議案第1案】	
昌禾開發建設股份有限公司	邱牧守. 張琰
舜威都市開發股份有限公司	郭德宗
李謝嵐建築師事務所	李謝嵐
劉至濤建築師事務所	劉至濤

「第十五屆都市更新及爭議處理審議會」第2次會議 簽到簿

實施者	
出席者/單位	簽名欄
<p>【審議案第2、3案】</p> <p>富宇建設股份有限公司</p> <p>禾洋都市開發有限公司</p> <p>吳六合建築師事務所</p>	<p>劉文堯</p> <p>郭啟</p> <p>陳元山</p> <p>謝品安 郭如君</p> <p>李守仁 陳孝如</p>

「第十五屆都市更新及爭議處理審議會」第2次會議 簽到簿

相關單位	
新竹市東區區公所	
府內相關單位	
本市環境保護局	潘雅芳
本府主計處	黃琮娟
本府財政處	陳建良 郭阿成
本府工務處	(土木工程科) 蔡詩和
	(養護工程科) 李偉年
本府交通處	(綜合規劃科)

「第十五屆都市更新及爭議處理審議會」第2次會議 簽到簿

本府都市發展處	(綜合規劃科)	
	(都市設計與開發科)	
	(建築管理科)	
	(都市更新科)	謝振 傅以堯 梁宏光 楊學明 林好亭