

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)5263808(轉分機705)
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115年4月15日
發文字號：府都更字第1150064980號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (376580000A_1150064980_ATTACH1.pdf、
376580000A_1150064980_ATTACH2.docx)

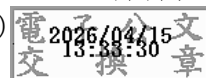
主旨：檢送本府115年4月7日召開新竹市「第十七屆都市更新及
爭議處理審議會」第3次會議會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府115年3月13日府都更字第1150010819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、蘇委員文彬、陳委員明錚、何委員憲棋、林委員正光、陳委員香君、黃委員佳婷、江委員盛任、嚴委員翊琦、柯委員茂榮、胡委員如君、張委員馨文、黃委員俊憲、張委員奇偉、彭委員獻生、吳委員煊鈴、黃委員秋榮、林委員政達、陳委員湘媛、李委員昌憲、吳委員宗修、蔡委員翼如、賴委員以軒、黃委員小娟、戴委員愛芬、傅委員金圳、本府交通處、本府都市發展處(都市設計與開發科、建築管理科)、昌昕建設股份有限公司、鴻柏建設股份有限公司、禾洋都市開發有限公司、和築建築師事務所、坤山建設股份有限公司、舜威都市開發股份有限公司、劉偉彥建築師事務所、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、綜合規劃科科長)、交通處綜合規劃科科長、財政處公有財產科科長、地政處地價科科長、工務處營建工程科科長、產業發展處生態保育科科長、社會處社會救助與老人福利科科長

副本：本府市長室(含附件)、本府都市發展處(都市更新科)(含附件)



都市更新科 收文:115/04/15



11150005704 有附件

新竹市「第十七屆都市更新及爭議處理審議會」 第3次會議紀錄

壹、時間：115年4月7日(星期二)下午2時

貳、地點：本府第一會議室

參、主持人：張召集人治祥

紀錄彙整：林函妤

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「第十七屆都市更新及爭議處理審議會第2次會議」會議紀錄。

【決議】：確認。

陸、報告提案：

一、昌昕建設股份有限公司擬具「新竹市東區國道段269地號等14筆土地都市更新事業計畫案」【權利變換，事權分送】【第二次審議】(承辦人：梁容慈)

依「第十七屆都市更新及爭議處理審議會第二次會議」決議，修正申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第17條有關「占有他人土地之舊違章建築物獎勵項目」，並以109年人口普查「新竹市」平均每宅面積128.2平方公尺為基準檢討獎勵值。本案涉及2戶占有他人土地之舊違章建築戶，核算獎勵面積上限為256.4平方公尺(128.2×2)；本案申請獎勵面積為253.8平方公尺(約3.95%)，與前次審議提案一致。

【決議】：確認。

附件、109年人口普查「新竹市」平均每宅面積 128.2(m²/宅)

單位：宅		民國109年11月						November 2020		Unit:Housing unit
	總計	未滿60 平方公尺	60— 未滿120 平方公尺	120— 未滿180 平方公尺	180— 未滿300 平方公尺	300 平方公尺以上	平均每宅面積 (平方公尺/ 宅)			
	Grand total	Under 60 square meters	60-under 120 square meters	120-under 180 square meters	180-under 300 square meters	300 square meters and more	Average floor area per housing unit (square meter/unit)			
按鄉鎮市區別分									By Township/City/District	
新竹市	181 086	18 635	80 999	47 446	30 933	3 073	128.2	Hsinchu City		
東區	89 088	10 372	41 238	21 636	14 260	1 582	125.0	East District		
北區	63 554	5 527	29 980	16 599	10 583	865	127.8	North District		
香山區	28 444	2 736	9 781	9 211	6 090	626	139.3	Xiangshan District		

柒、討論提案:

一、審議案第1案:鴻柏建設股份有限公司擬具「變更新竹市香山區信義段 731 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」【協議合建】(承辦人:林函妤)

(一) 討論發言要點:

1. 李昌憲委員

事業計畫報告書 P10-1 變,所載綠建築未修正變更後之「黃金級」。

2. 林政達委員

(1) 請釐清變更案報告書是否將變更前圖面一併呈現。

(2) 事業計畫報告書 P11-4 變,結構抗浮措施所載建物基礎位於地表下 13.05 公尺,地下室開挖擋土措施所載開挖深度 13.15 公尺,請釐清數值正確性及是否涉及結構外審

3. 陳湘媛委員

(1) 請說明人工地盤上方覆土(含降板)部分是否納入基地保水之計算範圍,及考量植栽生長條件是否充足(如透氣、排水等)。

(2) 請檢討排水管配置路徑設計是否影響喬木根系之生長空間,致盤根阻塞排水功能。

(3) 請檢討植栽槽、路緣石與路面之高程差是否影響地表逕流排放,以避免積水。

4. 賴以軒委員

(1) 機車位配合交通處設置 1.6 倍,惟請釐清地下二層機車位是否位於斜坡道,

(2) 車道以 1/6 規劃,惟機車位配置於地下各層,建請評估調整車道坡度以利未來使用。

(二) 實施者回應：

1. 綠建築等級誤植部份，後續一併調整。
2. 變更案報告書呈現方式，遵照辦理。
3. 本建物基礎位於地表下 13.05 m，基礎下方施作 PC 打底 10 公分，本工程開挖深度約 13.15 m，報告書上兩個數值無誤植，維持原核定數值。
4. 依建築基地保水設計技術規範 3.9 及表 1，人工地盤上方覆土部分計入 Q3 計算公式。
5. 喬木樹穴下方設置排水孔排至排水管內，排水管未設置於樹穴內，避開主要喬木植栽位置，並保留足夠之根系生長空間，以降低對喬木生長之影響。
6. 考量基地排水方向及地表逕流行為，本案調整植栽緣石高度與地坪同高，透過適當坡度設計及排水設施配置，確保地表逕流可順利導入排水系統，不致產生積水情形。
7. 有關機車停車位配置，本案係依都市設計審議要求，以設計戶數之 1.6 倍設置，相關數量及配置均配合審議決議內容。另本案機車停車空間已依規範檢討設計，整體動線及坡度亦符合相關法規要求。
8. 汽機車共用出入口坡道修正斜率，以稍緩坡度 1:6.5 提升安全性。針對部分車位使用性之建議，經整體評估調整空間有限，在不影響既有配置及法定停車數量之前提下，爰維持原設計。
9. 機車位均設置於平面，B2-20 號機車位右邊有收女兒牆斷開坡道。

(三) 【決議】：

1. 本案都市更新事業計畫案同意修正後通過。請實施者依各委員及相關單位建議事項修正後，檢送修正後計畫書圖報府依《都市更新條例》規定程序，公告核定發布實施。

2. 都市更新建築容積獎勵部分：依前次 113 年 8 月 23 日「新竹市第十六屆都市更新及爭議處理審議會」第 2 次會議(審議案第 2 案)內容維持上限額度不變，僅調整項目如下：

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 10 條	取得候選綠建築證書 (銀級變更為黃金級)	182.21 m^2 (8.00%)	審議通過
第 12 條	無障礙環境設計(第二級)	68.33 m^2 (3.00%)	維持原核定
第 13 條	耐震設計(第三級)	0 m^2 (0%)	審議通過-刪除
第 14 條	時程獎勵	159.43 m^2 (7.00%)	維持原核定
小計(上限 50%)		409.97 m^2 (18.00%)	審議通過
地方獎勵			
$\Delta F4$	捐贈都市更新基金	227.76 m^2 (10.00%)	維持原核定
$\Delta F5$	$\Delta F5-1$	建物與都市紋理相 互調和建築設計	91.10 m^2 (4.00%)
	$\Delta F5-7$	建築物退縮建築設 計	204.98 m^2 (9.00%)
小計(上限20%)		455.52 m^2 (20.00%)	維持原核定
申請都市更新容積獎勵合計		865.49 m^2 (38%)	維持原核定

3. 承諾回饋義務事項如下：依前次 113 年 8 月 23 日「新竹市第十六屆都市更新及爭議處理審議會」第 2 次會議(審議案第 2 案)內容維持不變，僅項目配合容積獎勵申請內容調整，如下：

配合事項/捐贈時間點	配合義務事項	繳納單位	收取單位
1. 捐贈本府都市更新基金(取得建造執照前)	1.本案申請△F4 捐贈本府都市更新基金以推展都市更新業務獎勵容積。 2.全數一次繳納【432 萬 5,000 元】至新竹市都市開發暨更新基金。	實施者	新竹市政府 都市發展處
2. 取得候選綠建築證書(取得使用執照前)	1.本案申請#10 取得候選綠建築證書獎勵容積。 2.本案取得證書由【銀級】變更為【黃金級】。 3.繳納保證金【582 萬元】至都市更新基金。	實施者	新竹市政府 都市發展處
3. 通過無障礙環境設計(取得使用執照前)	1.本案申請#12 採無障礙環境設計獎勵容積。 2.取得新建住宅性能評估-無障礙環境【第二級】。 3.繳納保證金【218 萬元】至都市更新基金。	實施者	新竹市政府 都市發展處
4. 申請△F5-7 建築物退縮建築設計獎勵容積(取得使用執照前)	1.本案申請△F5-7 建築物退縮建築設計獎勵容積。 2.應設立告示牌，後續一併註記於公寓大廈管理規約及共專有圖說，以維護公眾使用品質。	實施者	新竹市政府 都市發展處

二、 審議案第2案：坤山建設股份有限公司擬具「新竹市東區東光段132地號等15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. 柯茂榮委員

本案植栽計畫鄰鐵道側建議加強喬木串聯，以利景觀與隔音性。

2. 陳湘媛委員

- (1) 人工地盤1.5公尺扣除透水層與防水層後，實際覆土深度僅約1.2公尺，如種植深根性植栽會形成盤根，影響鋪面及灌排系統，故綠覆率建議分開計算。
- (2) 檫木為深根性植栽，為利生長建議抬高60公分增加覆土層深度，或改以其他小喬木或大灌木。
- (3) 排水管路應避開喬木株心，避免影響根系生長破壞排水系統，以利維管。

3. 李昌憲委員

- (1) P.5-6 所述本案現有建物部分，合法建物應為5戶，違章建物應為1戶，請釐清95-1是否為合法建物，另違章建物部分請確認本次是否申請中央都更獎勵。
- (2) P.10-10 沿街公共開放空間留設面積圖號文字誤繕，請修正。

4. 蔡翼如委員

有關鄰地協調部分，請說明東光段137地號、140地號與135-3地號地主是否相同，其中東光段135-3地號僅2平方公尺，該地主是否出席鄰地協調會，以及是否知悉都更單元範圍與相關辦理事項。

5. 黃小娟委員

- (1) 財務計畫部分，二樓以上的預計銷售面積報告書為7,988平方公尺，簡報則為8,146平方公尺；共同負擔比率部分報告書為60.76%，簡報則為61.66%，請釐清。

- (2) 預計平均單價部分，依目前市場行情調查停車位應有 200 萬以上金額及 2 樓以上市場行情亦高於 46 萬，雖本案為協議合建，相關數值登載仍應符合市場水準。

(二) 實施者回應

1. 劉偉彥建築師事務所

有關鐵道旁增加樹種與櫟木覆土相關改善之建議，將與景觀設計師協調後提出更佳方案。

2. 舜威都市開發股份有限公司

- (1) 事業計畫報告書中有關違章建築物的數量誤植為 2 戶，實際為 1 戶，頁次將配合調整，並修正報告書。
- (2) 鄰地協調部分，簡報中有呈現土地調查與統整，鄰地的 135-3 地號面積 2 平方公尺，土地所有權人與 SKODA 其他土地相同，該地號係因早期地上物有占用他人土地之情形，故分割佔用部份，該所有權人均有出席鄰地協調會議，並了解相關狀況。
- (3) 共同負擔的計算部分，二樓以上銷售平均坪數 7,988 與事業計畫報告書一致，今日簡報已修正，車位價格未能反映市價問題將配合釐清修正，今日送審之共同負擔比率為 61.66%。

(三) 【決議】：

1. 本案都市更新事業計畫案同意修正後通過。請實施者依各委員及相關單位建議事項修正後，檢送修正後計畫書圖報府依《都市更新條例》規定程序，公告核定發布實施。

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	462.07 m ² (5.17%)	審議通過
第 10 條	取得候選綠建築證書 (銀級)	536.25 m ² (6.00%)	審議通過
第 14 條	時程獎勵	825.83 m ² (9.24%)	審議通過
小計(上限 50%)		1,824.15 m ² (20.41%)	審議通過
地方獎勵			
△F4	捐贈都更基金	536.25 m ² (6%)	審議通過
△F5-1	建築物都市紋理相互調和 之建築設計	357.50 m ² (4.00%)	審議通過
△F5-2	沿街面公共開放空間	424.53 m ² (4.75%)	審議通過
△F5-6	夜間照明	201.09 m ² (2.25%)	審議通過
△F6	合法建物所占土地面積比 例	268.13 m ² (3.00%)	審議通過
小計(上限 20%)		1,787.5 m ² (20%)	審議通過
申請都更容積獎勵 合計(法令上限 50%)		3,581.65 m ² (40.41%)	審議通過

3. 承諾回饋義務事項如下:

配合事項/捐贈時間點	承諾回饋義務事項	繳納單位	收取單位
1. 捐贈都市更新基金(取得建造執照前)	本案申請依新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準第七條，捐贈都市更新基金新台幣 1,244 萬 5,000 元。	實施者	新竹市政府 都市發展處
2. 夜間照明一年電費及維護管理費用(取得使用執照前)	△F5-6 夜間照明獎勵容積提撥一年電費 110,000 元及維護管理費用 200,000 元，合計 310,000 元，至公寓大廈公共基金。	實施者	公寓大廈公共基金
3. 繳納保證金(取得使用執照前)	本案申請#10 綠建築(銀級)獎勵容積，應繳納保證金，該等繳納方式及額度應依協議書內容。	實施者	新竹市政府 都市發展處

捌、散會：下午5時