副 本

檔　　號：
保存年限：

新竹市政府　函

地址：30051新竹市中正路146號
承辦人：楊惠婷
電話：03-5285160
電子信箱：01880@ems.hccg.gov.tw

受文者：本府都市發展處(都市更新科)
發文日期：中華民國108年10月1日
發文字號：府都更字第1080147345號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：檢送本府108年9月17日召開「第十一屆都市更新及爭議處理審議會」第一次會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本府108年9月3日府都更字第1080064500號開會通知單續辦。

訂

正本：林主任委員智堅、陳副主任委員章賢、吳委員堂安、曾委員淑英、倪委員茂榮、李委員世珍、黃委員竫蕙、楊委員育叡、林委員佑璘、柯委員茂榮、宋委員立文、劉委員曜華、黃委員義宏、吳委員金泰、郭委員嘉昌、劉委員世偉、蘇委員昭銘、李委員麗雪、張委員馨文、黃委員書偉、蔡委員宜穎、都市發展處都市更新科科長、都市發展處建築管理科科長、都市發展處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、消防局災害預防科科長、環境保護局綜合計畫科科長、立盛開發股份有限公司(自取)、昌傑建設股份有限公司(自取)、竹慶建設股份有限公司(自取)(審議案)
副本：本府都市發展處(都市更新科)

線

市長林智堅

「第11屆都市更新及爭議處理審議會」第一次會議
議程表

108年9月17日

議程	議題	預定時程	提案單位	備註
致詞	主席致詞	10:00~10:05	—	—
審議案第1案	「擬定新竹市東區介壽段110-2地號等45筆土地都市更新事業計畫案」		立盛開發建股份有限公司	—
	(一)案由說明	10:05~10:20		
	(二)綜合討論	10:20~10:30		
	(三)決議	10:30~10:35		
審議案第2案	「擬定新竹市東區介壽段109地號等16筆及東橋段1040地號等23筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」		立盛開發建股份有限公司	—
	(一)案由說明	10:35~10:50		
	(二)綜合討論	10:50~11:00		
	(三)決議	11:00~11:05		
審議案第3案	「變更新竹市東區光復段243-5地號等33筆土地都市更新事業計畫案」		竹慶建設股份有限公司	—
	(一)案由說明	11:05~11:20		
	(二)綜合討論	11:20~11:30		
	(三)決議	11:30~11:35		
審議案第4案	新訂「新竹市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理標準」(草案)審議案		新竹市政府都市發展處	—
	(一)案由說明	11:35~11:45		
	(二)綜合討論	11:45~11:55		
	(三)決議	11:55~12:00		
審議案第5案	「擬定新竹市北區崙子段1979地號等7筆(原6筆)土地都市更新事業計畫案」		昌傑建設股份有限公司	—
	(一)案由說明	12:00~12:15		
	(二)綜合討論	12:15~12:25		
	(三)決議	12:25~12:30		
	臨時動議			—
散會		12:30	—	—

「第十一屆都市更新及爭議處理審議會」第一次會議

會議紀錄

壹、 時間：民國 108 年 9 月 17 日上午 10 時

貳、 地點：新竹市政府第一會議室

主席：陳副主任委員章賢　　紀錄彙整：楊惠婷

出席委員：詳參簽到簿

列席單位：詳參簽到簿

討論提案：

一、審議第 1 案、第 2 案：「擬定新竹市東區介壽段 110-2 地號等 45 筆土地都市更新事業計畫案（第 1 案）」、「擬定新竹市東區介壽段 109 地號等 16 筆及東橋段 1040 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案（第 2 案）」。(承辦人:楊惠婷)

(一)提案單位報告及發言要點：(略)

(二)【決議】：

1. 修正後通過，請實施者依委員及相關單位建議事項修正，授權業務單位檢視修正後之都市更新計畫書、權利變換計畫書內容，依都市更新條例規定程序，核定發布實施。

2. 第 1 案，以協議合建方式實施。範圍內之國有土地，倘若因故未能讓售予實施者時，應依都市更新條例規定程序，變更實施方式。

3. 第 2 案，以權利變換方式實施。就不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元之土地所有權人，同意按其更新前權利價值比率，計算可分配更新後之權利價值額度，增發補償金。

4. 第 2 案權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比率，請分列：

(1) 都市計畫變更使用開發義務負擔費用比率、用地負擔。

(2) 各重建區段實施重建之共同負擔費用比率。

5. 第 1 案及第 2 案，應分開獨立檢視，落實都市計畫變更使用開發義務負擔事項：「工業區變更為住宅區部分，應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，不得低於 37%，前開應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積30%。」。

(1) 第 1 案：應併同第 2 案之權利變換工程實施完竣時或申領使用執照前，擇程序優先者，完成辦理贈與登記。

(2) 第 2 案：俟權利變換工程實施完竣，由實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記。

(3) 依地政機關測量結果之實際捐贈土地面積，如低於開發義務負擔比例，差額部分，由實施者按其更新前權利價值比率，計算可分配更新後之權利價值額度，以現金補足。

6. 本案綠建築、開放空間、夜間照明、公益設施等之管理維護事務，應納入房屋銷售簽署之公寓大廈規約草約中，於申請建造執照時，一併檢附。

7. 請實施者加強注意降板植栽樹種 (如:竹林)時，可能造成防漏水之影響。

8. 第 1 案申請容積獎勵額度

建築容積獎勵項目		申請獎勵額度㎡ (佔法定容積%)	說明
ΔF3	更新時程獎勵	區段A：889.44㎡(10.00%) 區段B：840.99㎡(10.00%) 區段E：859.50㎡(10.00%)	審議通過
ΔF5-1	協助開闢公共設施或周邊公設	區段A：1,334.17㎡(15.00%) 區段B：1,261.49㎡(15.00%) 區段E：1,289.26㎡(15.00%)	審議通過

建築容積獎勵項目		申請獎勵額度㎡ （佔法定容積%）	說明
ΔF7-1	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	區段A：889.44㎡(10.00%) 區段B：840.99㎡(10.00%) 區段E：859.50㎡(10.00%)	審議通過
ΔF7-2	設計建蔽率	區段A：800.50㎡(9.00%) 區段B：588.69㎡(7.00%) 區段E：601.65㎡(7.00%)	審議通過
ΔF7-7	夜間照明之獎勵容積	區段A：266.83㎡(3.00%) 區段B：252.30㎡(3.00%) 區段E：257.85㎡(3.00%)	審議通過
ΔF7	整體規劃設計（ΔF7-1~Δ7-7獎勵上限20%）	區段A：1,778.89㎡(20.00%) 區段B：1,681.98㎡(20.00%) 區段E：1,719.01㎡(20.00%)	審議通過
ΔF8	綠建築獎勵	區段A：444.72㎡(5.00%) 區段B：420.50㎡(5.00%) 區段E：429.75㎡(5.00%)	審議通過
ΔF9	規模獎勵	區段A：1,334.17㎡(15.00%) 區段B：1,261.49㎡(15.00%) 區段E：1,289.26㎡(15.00%)	審議通過
ΔF	總獎勵額度	區段A：5,781.39㎡(65.00%) 區段B：5,466.44㎡(65.00%) 區段E：5,586.78㎡(65.00%)	審議通過

9. 第 2 案申請容積獎勵額度

建築容積獎勵項目		申請獎勵額度㎡ （佔法定容積%）	說明
ΔF3	更新時程獎勵	區段C：858.02㎡(10.00%) 區段D：802.93㎡(10.00%)	審議通過
ΔF5-1	協助開闢公共設施或周邊公設	區段C：1,287.03㎡(15.00%) 區段D：1,204.40㎡(15.00%)	審議通過
ΔF7-1	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	區段C：858.02㎡(10.00%) 區段D：802.93㎡(10.00%)	審議通過

建築容積獎勵項目		申請獎勵額度㎡ （佔法定容積%）	說明
ΔF7-2	設計建蔽率	區段C：772.22㎡(9.00%)	審議通過
ΔF7-4	開挖率	區段D：802.93㎡(10.00%)	審議通過
ΔF7-7	夜間照明之獎勵容積	區段C：257.41㎡(3.00%) 區段D：240.88㎡(3.00%)	審議通過
ΔF7	整體規劃設計（ΔF7-1~Δ7-7獎勵上限20%）	區段C：1,716.04㎡(20.00%) 區段D：1,605.86㎡(20.00%)	審議通過
ΔF8	綠建築獎勵	區段C：429.01㎡(5.00%) 區段D：401.46㎡(5.00%)	審議通過
ΔF9	規模獎勵	區段C：1,287.03㎡(15.00%) 區段D：1,204.40㎡(15.00%)	審議通過
ΔF	總獎勵額度	區段C：5,577.13㎡(65.00%) 區段D：5,219.05㎡(65.00%)	審議通過

二、審議第 3 案：「擬定新竹市東區光復段 243-5 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案」。(承辦人:黃立旻)

(一)提案單位報告及發言要點：(略)

(二)【決議】：照案通過。

三、審議第 4 案：新訂「新竹市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理標準」(草案)審議案。(承辦人:楊惠婷)

(一)提案單位報告及發言要點：(略)

(二)【決議】：

1. 照案通過，續行依「新竹市法規標準自治條例」規定，辦理訂定事宜。

2. 都市更新事業計畫之變更，以「協議合建」方式實施，屬「附表一」之情形，同意由幹事會審議議決後，提報「都市更新及爭議處理審議會」備查追認。

3.「附表一」

項次	項目	變更內容
一、構造	（一）屋頂突出物、女兒牆	原設計水箱取消或屋突外牆內移致樓地板面積減少者。
	（二）陽台、雨遮、花台、露台	1.雨遮修改者。 2.陽台、露台、花台之數量面積增加或位置變更。
	（三）水箱、消防水箱	1.水箱、消防水箱因變更位置或增加高度致增加樓地板面積或建築物高度者。 2.增設水箱、消防水箱致增加樓地板面積或建築物高度者。
二、設備	（一）昇降設備	昇降設備減設者。
	（二）空調設備	1.增設中央空調備之冷卻水塔。 2.非中央系統之空調設備，增設冷卻水塔未增加樓地板面積或建築物高度者。
三、其他	（一）綠化設施	1.遊憩設施變更者。 2.綠化位置、面積變更，且未涉及容積獎勵者。
	（二）圍牆	原有圍牆增加、減少修改或圍牆構造、型式變更者。
	（三）水保設施	擋土、植生、排水等水保設施變更者，且未涉及容積獎勵者。
	（四）建築物使用項目	1.同組之使用項目變更。 2.同類跨組變更（限於使用強度由高變低 ）。 3.跨類變更（均限於使用強度由高變低 ）。
	（五）停車空間	停車位置、型式或自設數量變更者。
	（六）招牌廣告及樹立廣告	原核定之增設招牌廣告及樹立廣告調整。
	（七）基地面積	因地籍重測或分割致基面積增加，但各項容積獎勵與容積移轉面積不變者。
	（八）誤繕	筆誤修正涉及建蔽率及容積率變更者。

四、審議第 5 案：「擬定新竹市北區崙子段 1979 地號等 7 筆(原 6 筆)土地都市更新事業計畫案」。(承辦人:林柏緯)

(一)提案單位報告及發言要點：(略)

(二)【決議】：

1. 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，授權業務單位檢視修正後之都市更新計畫書內容，依都市更新條例規定程序，核定發布實施。

2. 公道三側開放空間植栽穴，涉及高程處理部分，請評估降板可行性，建議與人行步道接齊順平為原則。

3. 申請容積獎勵額度

建築容積獎勵項目		申請獎勵額度㎡ (佔法定容積%)	說明
ΔF5-3	捐贈都市更新基金	406.08 ㎡ (15.00%)	審議通過
ΔF7-1	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、無障礙環境、都市防災	270.72 ㎡ (10.00%)	審議通過
ΔF7-8	設置人行步道	554.80 ㎡ (20.49%)	審議通過
ΔF7-1~ΔF7-9 小計	整體規劃設計（ΔF7-1~Δ7-9 獎勵上限 30%）	812.16 ㎡ (30.49%取 30%)	審議通過
ΔF	總獎勵額度	1,218.24 ㎡ (45.00%)	審議通過

參、 散會：下午 12 時 30 分。

「第11屆都市更新及爭議處理審議會」第一次會議 簽到簿

一、時　　間：108年9月17日（二）上午10時

二、地　　點：本府第一會議室

三、主持人：陳章賢

四、出席人員：

出席者/單位	簽名欄
林主任委員智堅	
副主任委員　陳章賢	
都市發展處委員	
委員　吳堂安	吳堂安
委員　倪茂榮	
委員　李世珍	李世珍
委員　曾淑英	曾淑英
委員　黃竫蕙	
委員　林佑璘	林佑璘

出席者/單位	簽名欄
委員　柯茂榮	柯茂榮
委員　宋立文	
委員　劉曜華	
委員　黃義宏	
委員　吳金泰	吳金泰
委員　郭嘉昌	郭嘉昌
委員　劉世偉	劉世偉
委員　蘇昭銘	
委員　黃書偉	
委員　李麗雪	
委員　張馨文	張馨文
委員　蔡宜穎	蔡宜穎

出席者/單位	簽名欄
立盛開發股份有限公司	陳世芳 周家瑋
竹慶建設股份有限公司	蔡文村
昌傑建設股份有限公司	
	林鄭秋惠
本府都市發展處	楊仁豪 周庭陵 林柏綺 鄭婷文 林彥頁 秦嘉珮 呂家瑋 沈彥華 黃立旻 鄭涵妮