檔　　號:
保存年限:

新竹市政府 函

地址：30051新竹市中正路120號
承辦人：林函妤
電話：03-5285160
傳真：03-5267350
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109年7月27日
發文字號：府都更字第1090110446號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（0110446A00_ATTCH3.pdf、0110446A00_ATTCH4.docx）

主旨：檢送本府109年7月9日召開「第十二屆都市更新及爭議處理審議會」第1次會議之會議紀錄乙份（如附件），請查照。

說明：

一、依本府109年7月2日府都更字第1090098749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：林主任委員智堅、陳副主任委員章賢、許委員志瑞、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、林委員佑璘、林委員純如、彭委員光輝、宋委員立文、劉委員曜華、徐委員愛雲、吳委員宗修、黃委員義宏、吳委員金泰、郭委員嘉昌、劉委員世偉、李委員昌憲、江委員穎慧、城都國際開發規劃管理顧問有限公司、新竹縣政府、本府財政處、都市發展處(都市更新科科長、建築管理科科長、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、消防局災害預防科科長、環境保護局綜合計畫科科長
副本：本府都市發展處(含附件) 電子公文交換章 2020/07/27 16:14:44

都市更新科　收文:109/07/27
111090008921　有附件

「第十二屆都市更新及爭議處理審議會」第1次會議 簽到簿

一、時　　間：109年7月9日（四）下午1時30分

二、地　　點：本府第一會議室(新竹市中正路120號)

三、主持人：許志瑞代

四、出席人員：

府內委員	
出席者/單位	簽名欄
林主任委員智堅	
副主任委員　陳章賢	
委員　許志瑞	許志瑞
委員　吳堂安	吳堂安
委員　倪茂榮	倪茂榮
委員　李世珍	
委員　曾淑英	
委員　黃竫蕙	

「第十二屆都市更新及爭議處理審議會」第1次會議 簽到簿

府外委員	
出席者/單位	簽名欄
委員　林佑璘	
委員　林純如	林純如
委員　宋立文	宋立文
委員　劉曜華	劉曜華
委員　劉世偉	
委員　吳宗修	吳宗修
委員　黃義宏	黃義宏
委員　吳金泰	吳金泰
委員　郭嘉昌	郭嘉昌
委員　彭光輝	彭光輝
委員　徐愛雲	徐愛雲
委員　江穎慧	江穎慧
委員　李昌憲	

「第十二屆都市更新及爭議處理審議會」第1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	
楊科長仁豪	
翁科長嘉陽	
林科長俊源	
陳科長岫女	
蔡科長孟娟	
郭科長珮漪	郭珮漪
林科長曉華	
陳科長耀仁	
鄧科長美娥	鄧美娥

「第十二屆都市更新及爭議處理審議會」第1次會議 簽到簿

實施者	
出席者/單位	簽名欄
城都國際開發規劃管理顧問有限公司	翁慶鍾 羅淑玲 吳帝沐
府外相關單位	
新竹縣政府	會議衝突，109年7月9日改採書面意見。
府內相關單位	
本府財政處	陳建良　　鄧珮涵
本府都市發展處	黃立昊 林志好

新竹市「第十二屆都市更新及爭議處理審議會」第1次會議

會議紀錄

壹、 時間： 109年7月9日下午1點30分

貳、 地點：新竹市政府第一會議室

參、 主席：許委員志瑞代 **紀錄彙整：林函妤**

肆、 出(列)席委員：詳參簽到簿

伍、 討論提案：

一、 報告第1案：「第十一屆都市更新及爭議處理審議會第二次會議」會議紀錄。(承辦人:林函妤)

(一)提案單位報告及發言要點：(略)

(二)【決議】：**照案通過。**

二、 諮詢第1案：新竹市政府擔任實施者（委託 城都國際開發規劃管理顧問有限公司)「擬定新竹市東區竹蓮段2362、2375地號等2筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案」。(承辦人:黃立旻)

(一) 委員及相關單位發言要點：

1. 環境調查：

(1) 都更計畫書對現況的描述通常都寫得很簡單，把更新範圍內寫得窳陋不堪、僅速拆除，應把現況過去寫得詳細一點，從新竹市都市發展紋理起頭，再來談街廓跟周遭環境，此區看起來應該是很有生命力的。

(2) 未來實施者會依據招商文件來想像未來的開發方式，除了全面開發說不定還有其他很好的機會，這部分會從招商文件建議中得到暗示，站在市府的立場，對基地開發方式想像也許跟市民

的想像會不太相同，也希望未來的實施者能夠注意這邊的歷史。

(3) 本案地上物是否於二戰後興建、公有房舍是否有文資價值認定問題?

2. **道路交通：**

(1) 事業計畫書 P4-1 及 P5-12 交通部分，有提到協助開闢西大路 46 巷，如果做為協助開闢會開闢到何種程度?

(2) 此區域交通繁忙，旁邊是竹蓮市場，早上竹蓮街容易塞車，未來開車一定是走西大路 46 巷，另外西大路跟食品路交叉口為科學園區上下班必塞處，交通規劃如何解決?西大路 46 巷 33 弄往竹蓮市場方向有階梯高差，交通解決不易，另外 46 巷 33 弄往食品路方向是否能夠開通或做考量?

(3) 事業計畫書交通部分應把單元二的路納入考量。

(4) 公益設施空間應寫明，另停車供給應再高一點，符合市府公辦都更公益性。

3. **都市設計與景觀計畫：**

(1) 預計配置的車道有問題，基地屬裏地性質容積是否最大化，請市府再考量。

(2) 西大路 46 巷未開闢，該開闢的是否優先來配合，這個區域開發才有意義，申請容積獎勵有配合鄰近建築、風貌、都市防災以及無障礙，相關設計在報告書裡要再加強描述。

(3) 最大容量會到 316 戶，而停車位僅 311 輛，一、二樓作商業使用，停車位是否足夠，公共設施服務品質建議將鄰近地區一併納入都市計畫通盤檢討做分派，對這塊土地的開發比較具積極正面意義。

(4) 都更計畫書中獎勵容積提到最高,實際上可不可能拿到這麼高?

(5) 現行基地規劃方式係招商規範用，建築配色文字建議做修正，讓後續實施者有所依循。

(6) 報告書中所示人車動線圖，周邊環境範圍應該再大一點，跟地方環境要有些呼應，設計規範可以寫一些配合未來竹蓮國小圍牆、通學步道、行穿線、開放空間系統等，要規劃進去讓未來實施者考量。

(7) P12-10、P12-11 一樓鋪面計畫中，四周轉角內部跟外部環境看起來是切開無聯結性，建築物正向被樹擋住，面對學校面向也是一排樹擋住。後續規劃設計大原則要寫好，周邊地方特色要納進來。

4. 估價

(1) 附錄三更新後建築物權利價值表有誤植，金額請再檢查確認。

(2) 有關估價報告以 104 年當時所估市價 33 萬，比現在 40 萬行情為低，才會衍伸縣府書面意見說希望重行審酌提高價值，看來市府也會有很大損失。規劃單位站在市府立場，替政府爭取權利時，是否需要重新估價?

(3) 本案協商時為 109 年 3 月，新竹市辦理公共工程拆遷補償自治條例 108 年度已做補償金修正，對比公道三拆遷補償案，本案是否適用比較優的方案?

(4) 西大路 46 巷是否有協議價購道路拓闢、拓寬可能?

(5) 容積移轉要付出成本，共同負擔比例會提升，是否有試算過市府分回價值?

5. 報告書體例格式及法規適用

(1) 簡報第五頁所示招商方式，請再確認修正，避免爭議。

(2) 簡報路名多處誤植請再確認修正。

(3) P1-1 有寫到公私有土地，請再釐清私有部分是否誤植。

(4) 本案後續會變更實施者，會在核定前還是核定後?

(5) 提醒本案後續新的實施者進來時，要重新進行公展公聽程序，另外都更條例規定雙方要進行公證程序，請再確認。

(6) 本案新舊法適用比較混亂，有關可適用舊法部分(計畫擬定、審核、變更)，後面招商評選、計畫執行、監督管理應回到新的法令，在寫法令依據時要注意一下，新竹市招商時要用新法 13 條~20 條規定，新法招商時要舉辦說明會(評選資格條件等)，程序要記得辦。

(7) 本案地上物宿舍是否為合法建物?

(8) 容獎部分人行道跟開放空間獎勵是否重複計算請再釐清；社宅部分獎勵僅寫爭取公益設施獎勵，公益設施需求應寫明確納入招商文件，避免雙方認知差異。

(9) 後續選配有實施者、新竹市、新竹縣三方，選配原則應納入事業計畫，避免隨機抽籤後不好管理。

(10) 綠建築之管理維護應納入社區規約裡。

(11) 按計畫書所載市府分回 2 樓以上單元，如當社會住宅，每單元約 30 坪，大小是否符合社宅配置?

(12) 市府為何不能分回一樓，公益性設施拿回部分還有沒有調整空間?

6. 新竹縣政府

因會議是日衝突不克派員，109 年 7 月 9 日另提書面意見及 109 年 7 月 10 日府財產字第 1090037859 號函 (如附件 1、2)。

7. 規劃單位綜合回應

(1) 有關估價報告誤植部分，會再重新檢核估價報告，並予以更正。

(2) 有關發放拆遷補償費新舊法令適用，因本案係於 104 年報核都市更新事業暨權利變換計畫，故適用之法令為新竹市辦理公共工程拆遷補償自治條例舊法，拆遷補償面積則以占用戶向市府財政處繳納土地使用補償金之面積計算。另本案已於 109 年 4 月與占用戶協商完畢，並已於 109 年 7 月發放拆遷補償金。

(3) 有關西大路 46 巷道路開闢部分：本案原劃定 2 個都市更新單元，因西大路 46 巷道路位於更新單元二基地內，故納入更新單元二進行開闢，本次審議之事業及權利變換計畫內容為更新單元一，故其道路開闢不在本次辦理範圍內。

(4) 有關 104 年估價後價值與 109 年度市場價值差異部分：本案市府、縣府土地估價係依同一基準做估價，故更新前價值不論係以 104 年或 109 年估算，其更新前及更新後權利價值分配比例皆相同，且後續招商徵選出實施者後，實施者於辦理都市更新事業及權利變換計畫亦將重新委託 3 家估價師重新估算，故不會影響市府及縣府之權益。

(5) 有關容積獎勵及容積移轉申請最大值的部分：本案申請容積最大值係協助市府爭取最大權益，並做為招商底價之估算參考，後續實施者仍須依市場實際行情及基地特性進行規劃開發，且本案招商文件並無規定需爭取或保證可取得最大容積獎勵值。

(6) 有關無障礙設施、都市設計景觀容積獎勵是否保證能拿到：本案係先以基地可能爭取之容獎項目進行估算，市府並未保證實施者一定可以拿到，後續實施者送件時，仍需符合都市設計審議及相關法令規範，始能拿到規定之容獎值。

(7) 關於本案內容提及公私有土地:因本案原劃定為 2 個更新單元，更新單元一為純公有土地，單元二部分有私有土地，為了避免爭議誤解，後續單元一相關報告書、文件等會將私有土地描述刪除。

(8) 公益設施未載明施作項目：公益設施項目已與市府討論，考量本案目前為辦理招商階段，等徵選出實施者，並執行都市更新事業及興建工程，大約需 3~4 年，爰此，市府仍得視實際需求要求實施者提供公益設施空間，待市府領回公益設施空間後，再視市府實際需求進行二次裝修。

(9) 有關提列容積移轉市府分配價值增減：依據估價試算結果，市政府能拿回較多價值。

(10) 有關都更新舊法令適用問題：本案事業及權利變換計畫報核日為 104 年，故辦理本案都市更新事業內容，係以都市更新條例及其相關子法之舊法辦理。另本案辦理招商徵選規定及程序，則係以新法辦理。

(11) 本案地上物眷舍產權問題：本案土地及眷舍都是屬新竹市政府所有，僅借給法院、地檢署及建華國中等機構使用，且無承租或簽訂契約，市府公產管理機關已向借用機關提出點還需求，並徵得機關同意搬遷。

(12) 相關開放空間等獎勵有無重複申請：本案開放空間廣場、人行步道設計係經建築師檢討計算，並未重複申請，未來仍以實施者實際設計內容及檢討，並送經相關審議委員會審議通過之數額為準。

(二)【決議】：

1. **諮詢及修正後通過**，請實施者依委員及相關單位建議事項修正，納入本案計畫書內載明並妥予回應；另授權業務單位檢視修正後之都市更新事業計畫書、權利變換計畫書內容，後續依都市更新條例規定程序，納入招商文件並辦理實施者公開評選作業。
2. 完成招商簽約後，依實施者所提之都市更新事業計畫書、權利變換計畫書內容，再按照都市更新條例相關規定辦理審議作業。

陸、 散會：下午3點。

附件 1、新竹縣政府 109 年 7 月 9 日書面意見

有關貴府訂於 109 年 7 月 9 日召開「新竹市第十二屆都市更新及爭議處理審議會」第 1 次會議乙案，旨案會議是日適逢本府財政研討會議，不克派員，提供書面意見，意見如下：

一、 本次會議諮詢案第 1 案係「擬定新竹市東區竹蓮段 2362、2375 地號等 2 筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案」，其中竹蓮段 2362 地號為本府經管之縣有土地(面積 40 ㎡)，使用分區為第二種住宅區，先予敘明。

二、 查會議簡報第 32 頁所載，竹蓮段 2362 地號縣有土地所估更新前權利價值為 4,471,845 元(每坪約 369,696 元)。惟查該筆土地臨路且依內政部實價登錄所登載鄰近有成交 2 個案例每坪皆達 40 萬以上，與貴府所估之價值尚存差距，建請貴府重行審酌提高價值。另本府前以 105 年 12 月 23 日府財產字第 1050188435 號函表示，就本府參與都市更新權利價值欲「分配權利金」乙節，考量時空背景變遷且房地市場景氣等因素，本府擬改選以「分回房地」方式參與分配。

新竹縣政府 公有財產科 財政

附件 2、新竹縣政府 109 年 7 月 10 日府財產字第 1090037859 號函(1)

檔　　號:
保存年限:

新竹縣政府　函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：鄭浩平
電話：03-5518101-2251
傳真：03-5515497

受文者：新竹市政府

發文日期：中華民國109年7月10日
發文字號：府財產字第1090037859號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三（109HB03481_1_10135948439.pdf）

主旨：為貴府召開「新竹市第十二屆都市更新及爭議處理審議會」第1次會議乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府109年7月2日府都更字第1090098749號開會通知單。

二、本次會議諮詢案第1案係「擬定新竹市東區竹蓮段2362、2375地號等2筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案」，其中竹蓮段2362地號為本府經管之縣有土地(面積40㎡)，使用分區為第二種住宅區，先予敘明。

三、查貴府所送會議簡報第32頁所載，竹蓮段2362地號縣有土地所估更新前權利價值為4,471,845元(每坪約369,696元)。惟查該筆土地臨路且依內政部實價登錄所登載鄰近有成交2個案例每坪皆達40萬以上(如附件)，與貴府所估之價值尚存差距，建請貴府重行審酌提高價值。另本府前以105年12月23日府財產字第1050188435號函表示，就本府參與

都市更新科　109/07/10 14:53
1090107224　有附件

附件 2、新竹縣政府 109 年 7 月 10 日府財產字第 1090037859 號函(2)

都市更新後權利價值欲「分配權利金」乙節，考量時空背景已變遷且房地市場景氣等因素，本府擬改以「分回房地」方式參與分配。

正本：新竹市政府
副本：本府地政處、本府財政處 電子公文交換章 2020/07/10 14:28:34

附件 2、新竹縣政府 109 年 7 月 10 日府財產字第 1090037859 號函(3)