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)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111年7月22日
發文字號：府都更字第1110103048號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（376580000A_1110103048_ATTACH1.pdf、376580000A_1110103048_ATTACH2.docx）

主旨：檢送本府111年6月30日召開「第十三屆都市更新及爭議處理審議會」 第2次會議紀錄乙份(如附件)，請查照。

說明：

一、依據本府111年6月23日府都更字第1110090979號開會通知單及本府111年6月28日府都更字第1110096637號函續辦。

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、葉委員時青、曾委員淑英、倪委員茂榮、陳委員香君、張委員馨之、張委員柔、鄭委員淑芳、林委員佑璘、呂委員曜宇、陳委員天佑、劉委員世偉、劉委員曜華、李委員麗雪、吳委員宗修、黃委員義宏、吳委員金泰、白委員仁德、李委員昌憲、江委員穎慧、內政部營建署、新竹縣政府、財政部國有財產署中區分署新竹辦事處、本府工務處(土木工程科)、本府交通處、本府行政處(法制科)、本府財政處(公有財產科)、本府社會處(身心障礙福利科、社會救助與老人福利科、社會工作科)、本府都市發展處(都市設計與開發科、建築管理科)、鴻柏建設股份有限公司、衍古開發顧問有限公司、和築建築師事務所、竹慶建設股份有限公司、元基工程顧問有限公司、詹政達建築師事務所、立晉工程股份有限公司、財團法人都市更新研究發展基金會、吳清源建築師事務所、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：本府都市發展處(都市更新科)(含附件) 電子公文交換章 2022/07/22 15:36:17

都市更新科　收文:111/07/22
111110010750　有附件

新竹市「第十三屆都市更新及爭議處理審議會」第 2 次會議

會議紀錄

壹、 時間：111 年 6 月 30 日上午 10 時

貳、 地點：新竹市政府第一會議室

參、 主席：陳副主任委員章賢　　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：「第十三屆都市更新及爭議處理審議會第一次會議」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、 審議第 1 案：「新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準」修正草案 (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 (條文如附件)。**

三、 審議第 1 案：鴻柏建設股份有限公司擔任實施者「新竹市東區中華段 844 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」

【協議合建】(承辦人:黃立旻)

(一) 委員及相關單位發言要點：

1. 此案為 108 年 1 月 30 日《都市更新條例》(新法)修法後案件，惟報告書所呈現內容與《都市更新條例》規定事業計畫應表明章節內容不一致，請實施者依新法規定，將應表明內容於核定前做修正。
2. 本案都市更新審議程序上是追認原來都市更新審查的內容或都市設計審查之後的內容?相關程序請說明。
3. 本基地為第二種住宅區，非高強度使用地區，亦為容積移轉之接受基地,請加強說明本案容積增加後,對周邊之友善措施及衝擊化解措施。

(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事業計畫書內容，依都市更新條例規定程序，公告核定發布實施。
2. 有關都市設計審議部分，仍請依「都市設計審議委員會」審議通過為準。

3. 建築容積獎勵部分如下:

建築容積獎勵項目			申請獎勵額度㎡ (佔法定容積%)	說明
第 10 條	綠建築獎勵		171.07 ㎡ (8.00%)	**審議通過**
第 12 條	無障礙環境設計獎勵		64.15 ㎡ (3.00%)	**審議通過**
第 13 條	建築物耐震設計獎勵		42.77 ㎡ (2.00%)	**審議通過**
第 14 條	時程獎勵		149.69 ㎡ (7.00%)	**審議通過**
小計(上限 50%)			427.68 ㎡ (20.00%)	**審議通過**
△F4	捐贈都市更新基金		128.30 ㎡ (6.00%)	**審議通過**
△F5 整體規劃設計	△F5-1	建築物之造型、色彩、坐落方位與都市紋理相互調和之建築設計	85.54㎡ (4.00%)	**審議通過**
	△F5-7	基地配置退縮獎勵	213.84㎡ (10.00%)	**審議通過**
	小計 (上限20%)		299.38㎡ (14.00%)	**審議通過**
申請都更容積獎勵合計 (上限50%)			855.36㎡ (40.00%)	**審議通過**

四、 審議第 2 案：竹慶建設股份有限公司擔任實施者「新竹市北區民富段 1218-23 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」【協議合建】(承辦人:林子傑)

(一) 委員及相關單位發言要點：

1. **都市設計部分**

本案請補充日照模擬圖說。

2. **交通動線部分**

(1) 六米道路是否為現有巷道?請補充模擬此區域的立面圖說。

(2) 本案在一樓設有 25 部機車位及 17 部汽車位，並經由和平路 20 巷的六米道路進出，另亦有垃圾清運行為等狀況，請問在都市設計審議是否有討論過?是否有停車行為外部化,對於附近居民造成影響，請再補充說明。

3. **協助開闢公共設施部分**

(1) 申請獎勵容積部分，分別以中央#8 及地方ΔF3 申請，但《新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準》規定,ΔF3 獎勵容積為興修改善,但計畫道路係屬協助開闢，且沒有土地取得成本，是否符合規定請說明。

(2) 有關本案申請ΔF3 獎勵容積,建議由此部分直接作為容積移轉移出基地。

(3) 八米計畫道路部分並未完全捐贈，是否提供承諾書或切結書承諾永久供公眾通行使用較為合理?

(4) 八米計畫道路上尚有一筆狹長地號，其產權為何? 未來與八米道路部分的交接面為何?

(5) 本更新單元基地較為狹長，於更新後量體增加對周邊既有住戶居住感觀是否有環境衝擊?基地對周邊是否有設置環境友善設施；若案

件通過後，對於周邊地區的地方公益性或環境友善為何?請說明是否曾召開過說明會?就住戶的部分是否有規劃回饋鄰里的環境友善措施?

(6)有關環境友善措施可否設置口袋公園或鄰里公眾停車位(供居民優先使/租用等)？

4. 共同負擔提列部分

事業計畫是否考慮共同負擔比?

5. 風險控管部分

依《都市更新條例》規定，羅列風險控管方案有各種方式，其中有包括「經主管機關同意或審議通過」，但本案僅略以雙方契約及規定作為依據，本案雖以協議合建方式辦理，但對審議會而言，無法具體了解風險控管內容，進而加以審議，請就此部分再做補充說明。

6. 維護管理部分

案查有申請綠建築獎勵容積，除了協議書之外，請於公寓大廈管理規約部分，就綠建築的管理維護機制部分再做補充說明。

(二)【決議】：請實施者依委員會及相關單位建議事項修正後，重新提送本委員會審議。

五、 審議第 3 案：利晉工程股份有限公司(新竹縣政府委託)擔任實施者「新竹市東區復中段 574 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」【權利變換】(承辦人:林子傑)

(一) 委員及相關單位發言要點：

1. 都市設計與歷史景觀風貌部分

(1) 請說明北大路對面日式建築，與本基地有否關聯性?

(2) 經查北大路法定退縮無遮簷四公尺，本案北大路及錦華街大約退縮六~八米無遮簷人行道，錦華街 60 巷約退縮五點五米人行道，建議後續妥善設計，保持人行空間開放性。

2. 公共設施開闢部分

錦華街 60 巷規劃街角廣場，建議考量未來曙光女中校園整體規劃。

3. 交通動線部分

錦華街因鄰近錦華菜市場而有攤販聚集，未來錦華街 60 巷開通後之交通流量影響，因本案目前都市設計審議審查中，都市設計審議時應檢討交通分析。

4. 舊違章拆遷補償部分

(1) 有關占有他人土地之舊違章建築之補償費用，現已由市府採法律途徑予以排除，且本案目前無申請相對應之容積獎勵；基於《都市更新條例》第 84 條規定，本案與實施者達成協議之違占戶是否有造成其居住困難者，再請實施者予以關懷調查。

(2) 有關拆遷補償費部分，依《都市更新條例》規定，應由實施者委託專業估價者查估後評定之，惟本案以《新竹市辦理公共工程拆遷補償自治條例》規定，再請說明。

5. 共同負擔提列部分

(1) 有關本案範圍內市有建物，因毀損而產生之補償費用，此部分並非推動都市更新之必要費用，不應納入本案共同負擔。

(2) 有關捐贈都市更新基金費用，建議不納入工程費用項下，建議調整為申請容積獎勵所支應之費用。

6. **興辦符合住宅法規定之社會住宅**

依《各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則》，本案國有地得由本府(社會處)無償撥用，供興辦符合住宅法規定之社會住宅或相關政策需求公益設施等，請實施者再配合本府(社會處)依需求辦理撥用程序、修正選配、計畫書相關內容。

(二)【決議】:

1. 建築容積獎勵部分如下:

建築容積獎勵項目			申請獎勵額度㎡ (佔法定容積%)	決議
第 10 條	綠建築獎勵		824.11 ㎡ (6.00%)	**審議通過**
第 14 條	時程獎勵		1,373.52 ㎡ (10.00%)	**審議通過**
第 15 條	規模獎勵		975.20 ㎡ (7.10%)	**審議通過**
小計(上限 50%)			3,172.83 ㎡ (23.10%)	**審議通過**
△F4	捐贈都市更新基金		824.11 ㎡ (6.00%)	**審議通過**
△F5 整體規劃設計	△F5-1	建築物之造型、色彩、坐落方位與都市紋理相互調和之建築設計	549.41㎡ (4.00%)	**審議通過**
	△F5-7	夜間照明	412.26㎡ (3.00%)	**審議通過**
	小計 (上限 20%)		1,785.78㎡ (13.00%)	**審議通過**
申請都更容積獎勵合計 (上限50%)			4,958.61㎡ (36.10%)	**審議通過**

2. **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，公告核定發布實施。

陸、 散會：下午 1 時 50 分。

附件、新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準第五條、第十條修正草案條文對照表

修　正　條　文	現　行　條　文	說　　明
第五條　申請△F2 危險及老舊建築物之獎勵容積者，其都市更新事業計畫範圍內，原建築基地符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第三款規定者，其容積獎勵額度為基準容積百分之六。 ~~申請本條獎勵項目及額度者，不得重複申請都市危險及老舊建築物加速重建條例相關獎勵。~~	第五條　申請△F2 危險及老舊建築物之獎勵容積者，其都市更新事業計畫範圍內，原建築基地符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第三款規定者，其容積獎勵額度為基準容積百分之六。 申請本條獎勵項目及額度者，不得重複申請都市危險及老舊建築物加速重建條例相關獎勵。	配合內政部一百十年八月二十三日台內營字第一一〇〇八一三七五八號函，爰配合刪除文字。
第十條　依本標準申請獎勵容積時，除已依本辦法申請獎勵容積且已達本條例第六十五條第一項<u>或第二項</u>所定上限者，或因個案情形特殊，經新竹市都市更新及爭議處理審議會同意者外，應優先申請第六條（△F3）興修、改善、美化或管理維護更新單元內或周邊公共設施或第七條（△F4）捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵，合計不得低於基準容積百分之六。 前項個案有下列特殊情形之一者，得由實施者或預定實施者申請新竹市都市更新及爭議處理審議會預審認定： 一、高氯離子鋼筋混凝土建築物。 二、放射性汙染建築物。 三、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積。 四、小建築基地。 五、土地權利關係複雜。 六、舊違章建築戶占用問題嚴重。 七、前六款以外其他特殊情形。	第十條　依本標準申請獎勵容積時，除已依本辦法申請獎勵容積且已達本條例第六十五條第一項所定上限者，或因個案情形特殊，經新竹市都市更新及爭議處理審議會同意者外，應優先申請第六條（△F3）興修、改善、美化或管理維護更新單元內或周邊公共設施或第七條（△F4）捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵，合計不得低於基準容積百分之六。 前項個案有下列特殊情形之一者，得由實施者或預定實施者申請新竹市都市更新及爭議處理審議會預審認定： 一、高氯離子鋼筋混凝土建築物。 二、放射性汙染建築物。 三、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積。 四、小建築基地。 五、土地權利關係複雜。 六、舊違章建築戶占用問題嚴重。 七、前六款以外其他特殊情形。	配合內政部一百十年八月二十三日台內營字第一一〇〇八一三七五八號函，爰配合調整文字。

「第十三屆都市更新及爭議處理審議會」第 2 次會議 簽到簿

一、時　　間：111 年 6 月 30 日（四）上午 10 時

二、地　　點：本府第一會議室(新竹市中正路 120 號)

三、主持人：陳章賢

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	陳章賢
委員　許志瑞	許志瑞
委員　葉時青	111年6月30日請假
委員　倪茂榮	倪茂榮
委員　陳香君	111年6月30日派代產科參加出席
委員　曾淑英	曾淑英
委員　張柔	張柔
委員　鄭淑芳	111年6月30日請假
委員　張馨之	111年6月30日另有會議衝突。

「第十三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　林佑璘	■以視訊方式參與會議 □以派員視訊方式參與會議(　　代)
委員　呂曜宇	□以視訊方式參與會議
✓ 委員　陳天佑	■以視訊方式參與會議
✓ 委員　劉曜華	■以視訊方式參與會議
委員　劉世偉 ✓	■以視訊方式參與會議
✓ 委員　吳宗修	□以視訊方式參與會議 吳宗修
委員　黃義宏 ✓	■以視訊方式參與會議
委員　吳金泰 ✓	■以視訊方式參與會議
委員　李麗雪 ✓	■以視訊方式參與會議
委員　白仁德 ✓	■以視訊方式參與會議
委員　江穎慧 ✓	■以視訊方式參與會議
委員　李昌憲 ✓	□以視訊方式參與會議

備註:上開以視訊方式參與會議人員經確認無誤。

「第十三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	楊育叡
楊科長惠婷	楊惠婷
許科長子建	
陳科長岫女	
蔡科長孟娟	
郭科長珮漪	
林科長曉華	
黃科長治錦	
陳科長威任	

「第十三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	
出席者/單位	**簽名欄**
內政部營建署	□以視訊方式參與會議
財政部國有財產署中區分署 新竹辦事處	111年6月28日電話請假
新竹縣政府	黃處長國峯
	黃郁涇
	黃宏孔

「第十三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
鴻柏建設股份有限公司 衍古開發顧問有限公司 和築建築師事務所	蔡孝文 李武謁 陳秉若 [illegible]
竹慶建設股份有限公司 元基工程顧問有限公司 詹政達建築師事務所	陳宜婷代詹政達建築師 [illegible]
利晉工程股份有限公司 財團法人都市更新 研究發展基金會 吳清源建築師事務所	邱世湞 張台光 李東霖 蔡汝[illegible] 吳清源

「第十三屆都市更新及爭議處理審議會」第2次會議 簽到簿

府內相關單位	
本府行政處(法制科)	
本府交通處	
本府社會處	(身心障礙福利科) 111年6月30日請假
	(社會救助與老人福利科)
	(社會工作科) 111年6月30日請假
本府工務處 (土木工程科)	黃柏鈞 張丙宗 #287
本府財政處 (公有財產科)	陳建良
本府都市發展處	(都市設計與開發科)
	(建築管理科)
	(都市更新科) 林丞昕 鄧嘉 邱紹軒 黃煜 [illegible] 陳[illegible] 史[illegible] 林子傑