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12月1日
發文字號：府都更字第1110178418號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (376580000A_1110178418_ATTACH1.pdf、
376580000A_1110178418_ATTACH2.docx)

主旨：檢送本府111年11月23日召開「第十四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、依本府111年11月10日府都更字第1110164093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：陳主任委員章賢、江副主任委員盛任、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、李委員季縈、李委員欣耀、鄭委員淑芳、林委員佑璘、呂委員曜宇、吳清源委員、彭委員光輝、徐委員愛雲、吳委員宗修、白委員仁德、陳委員台智、張委員能政、趙委員基榮、李委員昌憲、陳委員禹農、新竹縣政府、新竹市東區區公所、本府工務處（養護工程科）、本府城市行銷處（觀光維護科）、本府財政處、本府社會處（婦女兒童少年福利科、身心障礙福利科）、本府民政處（自治行政科）、本府都市發展處（都市設計與開發科、建築管理科）、春福建設股份有限公司、財團法人都市更新研究發展基金會、境向聯合建築師事務所、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：本府都市發展處(含附件) 電子公文交換章 2022/12/01 14:37:15

都市更新科　收文:111/12/01
111110018025　有附件

新竹市「第十四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 11 月 23 日(星期三)上午 10 時

貳、 地點：新竹市政府第一會議室

參、 主席：江盛任　副主任委員代　　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：「第十四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：春福建設股份有限公司擔任實施者擬具之「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【權利變換】(承辦人:黃立旻)

(一) 委員及相關單位發言要點：

1. 不動產估價:

(1) 三家不動產估價共同議題：

A. 營造施工費所使用版本及價格區間有問題,價格日期 104 年，但生耕使用 107 年全聯會四號公報版本，但宇豐 18 樓的價格區間低於第一太平戴維斯 15 樓之區間價格,請檢視修正另 18 樓是否規定地下室標準樓層需為 B3， 若是設計 B2 則應做減價修正。

B. 三家有使用相同土地或建坪案例，但所面臨道路有主要道路、次要道路等不一致情形，請統一並檢視修正。

C. 請說明本案估價 1 樓未估價之原因，而其公益設施之費用是否有納入共同負擔及分配價值內。

D. 請說明本案更新前估價為何以素地為估價基準。

(2) 宇豐不動產估價師事務所

A. P.50 土地比二係 10M 道路檢視，應係錦華街，非主幹道，請檢視修正相關參數及調整。

B. 所使用之價格日期調整之指數表未註明出處及何種指數，請檢視修正。

C. P.33 土地修正之土開修正相關參數有誤，致修正超過差額 100% ，土地比二與勘估標的差額比例為「-17%」，修了「-14% 」，但比 3 差額比例為「11.11% 」，修了「12%」。

D. 比 3 案例說明依用有容移但土地面積僅 108.6 坪，請檢視是否有誤?

(3) 第一太平戴維斯不動產估價師事務所

A. P.69 勘估標的 27 樓，但比二、比三分別為 11 樓及 8 樓 ，相關建築設計及建材皆相同而未調整是否合理?

B. 住宅標的採 13F/27F ，與另二家的 26 樓不同, 請檢視修正。

(4) 生耕不動產估價師事務所

A. P.27 勘估標的為 1390 坪，四面臨路基地與比 1~比 3 皆為 100 多坪基地，在總價單價有大幅下修，但面積與規劃潛力卻無上修，顯不合理，請檢視修正。

B. P.55 借貸資金利率僅「1.355%」，是否有誤?。

2. 招商履約及回饋承諾議題:

(1) 本案104年由市政府擔任實施者後經公開評選委託事業機構為實施者，且延續原擬訂報核都市更新事業計畫建築相關法規適用日，其實施者調整之過程、文件及相關說明，請於計畫書(實施者章節)及附件冊補充。

(2) 本案依都更條例公開評選委託都市更新事業機構實施者，相關報告書及簡報現皆以招商案載明，請實施者修正相關文字調整為公開評選。

(3) 有關所有權人分回更新後價值之權利金，是否未來確屬無須繳納營業說，請釐清，避免造成日後爭議。

(4) 有關鄰地未開闢計畫道路及住宅區整合等，實施者於111年10月19日公辦公聽會時承諾事項辦理情形，請補充。

3. 建築設計:

(1) 有關本案基地與周邊有高低差，建議規劃無障礙通道，報告書中載明基地四個角落皆有斜坡，請實施者檢視坐輪椅之民眾是否可以順利至本案基地內。

(2) 建築物住宅大廳門口規劃中心廣場，左邊為親子館、右邊為托嬰中心，建議可考慮是否兩側公益設施多設置一處出入口，方便民眾通行。

(3) 建築物住宅大廳門口規劃中心廣場，其中心廣場設計有兩個土坵，兩個土坵中間有步道其步道設置較窄，建議其設計避免較多高低差，建議可以設置較大之廣場，甚至設置遊憩設施。

(4) 請說明本案是否有設置Ubike的可能性。

4. **交通動線:**

(1) 附近公共自行車離本基地約 500 公尺，為彰顯本公辦都更案公共利益，請於基地內退縮留設空間考量適量增設之。

(2) 地下二層無障礙汽車為之設置位置請修正，應鄰近電梯出入口，方便無障礙需求者使用。

(3) 一樓提供社區式家庭托育服務空間為公益設施使用，其家長接送所需臨停空間應移並於地面層考量規劃。

(4) 現況與預估未來竹蓮街的交通狀況極惡劣，開發社區連往食品路與西大路的通道最好能打通；否則開發強度應縮小。

5. 共同負擔提列:

(1) 報告書 15-4(二)公共設施費用相關敘述(捐贈都更基金･･･不提列都更基金）請再檢視正確性。

(2) 相關管理費用提列的必要性及合理性請再補充敘述。

6. 後續維護管理:

(1) 退縮留設人行步道（223.49 平方公尺）及廣場式開放空間（2318.38 平方公尺）應納入規約說明後續管理維護事項及權責劃分，並以適當附圖表明清楚。

(2) 綠建築及智慧建築於 5 年標章屆滿時辦理延續認可等相關內容，建議納入規約規範。

7. 業務單位意見：

本案都更事業計畫，若「審議通過後核定發布實施」與「公辦都更契約簽訂之執行計畫書」,二者內容,不一致而產生的差異，由實施者另依循公辦都更契約規定程序辦理。

(二) **實施者回應：**

1. 有關實施者證明文件之補充，後續會配合辦理納入報告書中。
2. 本案地主領取權利金，有關營業稅之部分後續將洽相關單位確認。
3. 有關綠建築標章，委員建議標章屆滿時，辦理延續認可等相關內容，後續將納入管理規約引導。
4. 有關委員建議修正本案為招商案之文字，報告書將一併修正調整。
5. 本案因申請綠建築，關於綠建築維護管理費用，未來會在管理規約載明，引導管委會盡量維持綠建築標章規範。
6. 有關基地周邊整合或是協助開闢計畫道路之議題，經接洽里長、土地所有權人、道路所有權人及地上物佔用人後，據了解其區域經相關業者購買土地並進行整合中。另協助開闢計畫道路部分，接洽地主及地上物佔有人後，其地主表達因周邊已有建商整合中，若其參與刻正整合之都更案，其有容積獎勵對地主較有利，故無意願將道路用地售予本公司協助開闢。
7. 有關本案因設置親子館及托嬰中心，家長臨時停車之需求，原本案劃設臨時停車區於地面層，但於都設審議時被要求取消，取代方式為 B1、B2 設置公益車位，供家長接送停車需求。
8. 有關無障礙車位與電梯距離較遠，本案後續再進行修正檢討。
9. 景觀設計部分皆符合無障礙設計之規定，故可供輪椅通行。
10. 有關本案住宅出入口之規劃，因本案樓上層皆為住宅使用，必須維持住宅之隱蔽性及寧靜，故規劃為花園以維護住宅品質。本案地面層景觀規劃為步行順暢之通學步道並部分位置設置座椅，但並不是遊樂性質為主的開放空間，因周邊有南大公園及頂竹圍公園可供民眾休閒遊樂之空間。
11. 本案先前已有評估是否要設置 Ubike 站，但本案周邊已有 2 處站點，分別距離本案 150m 及 200m 處，故評估目前無需設置。
12. 因本案一樓設置為公益設施，故一樓公益設施部分皆未估價，更新後估價主要是評估可銷售房屋之價值。

13. 本案更新前主要以素地進行評估，因都市更新權利變換估價報告範本中有規定，因部分更新案土地低度利用或是地上建物較為老舊，會影響土地之價格，故以素地去評估會達到最有效使用之狀況。
14. 有關三家估價師所使用營造施工費之版本不同，後續會一併修正為同一版本。另有使用相同土地或建坪案例，但所面臨道路有主要道路次要道路等不一致之情形，後續亦會修正。
15. 有關針對三家估價師報告之意見，將一併修正檢討。
16. 本案設置公益設施，故可爭取公益設施獎勵，其獎勵為本案所有權人及實施者共享，而公益設施列入共同負擔之費用，僅有營造費用成本。
17. 本案額外公益回饋部分除原有投標承諾事項外，新增承諾協助開闢台大湳雅一期周邊用地簡易綠美化工程。

(三) 【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. 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
△F3	更新時程獎勵	1,001.38 ㎡ (9.00%)	**審議通過**
△F4-2	經政府指定額外之公益設施	1,668.96 ㎡ (15.00%)	**審議通過**
△F5-3	捐贈本府都市更新基金	1,668.96 ㎡ (15.00%)	**審議通過**
△F7-1	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	667.58 ㎡ (6.00%)	**審議通過**
△F7-2	設計建蔽率	778.85 ㎡ (7.00%)	**審議通過**
△F7-1~ △F7-7 小計	獎勵上限	1,446.43 ㎡ (13.00%)	**審議通過**
△F7-8	設置人行步道及騎樓	446.98 ㎡ (4.02%)	**審議通過**
△F7 小計	獎勵上限	1,893.41 ㎡ (17.02%)	**審議通過**
△F8	綠建築獎勵	1,112.64 ㎡ (10.00%)	**審議通過**
△F9	規模獎勵	1,668.96 ㎡ (15.00%)	**審議通過**
△F	總獎勵額度	9,014.31 ㎡ (81.01%) 取 8,901.12 (80.00%)	**審議通過**

三、 散會：上午 11 時。

「第十四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 11 月 23 日（三）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：江盛任

四、出席人員：

府內委員	
出席者/單位	簽名欄
主任委員 陳章賢	
副主任委員　江盛任	江盛任
委員　許志瑞	許志瑞
委員　葉時青	111/11/23 另有會議。
委員　倪茂榮	倪茂榮
委員　陳香君	陳香君
委員　曾淑英	
委員　李季縈	李季縈
委員　鄭淑芳	鄭淑芳
委員　李欣耀	111/11/23 另有會議。

「第十四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　吳清源	□以視訊方式參與會議
委員　彭光輝	■以視訊方式參與會議
委員　徐愛雲	■以視訊方式參與會議
委員　吳宗修	■以視訊方式參與會議
委員　陳台智	■以視訊方式參與會議
委員　張能政	□以視訊方式參與會議 111/11/23 有事請假
委員　趙基榮	■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　陳禹農	□以視訊方式參與會議 111/11/23 有事請假
委員　李昌憲	□以視訊方式參與會議 111/11/23 有事請假

備註:上開以視訊方式參與會議人員經確認無誤。

「第十四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	陳昭蓉
楊科長育叡	
楊科長惠婷	
許科長子建	
陳科長岫女	
曾科長韻蓉	
郭科長珮漪	郭珮漪
林科長曉華	
賴科長傳詠	
林科長世揚	

「第十四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
新竹縣政府	**111/11/23 另有公務不派員。**
新竹市東區區公所	

「第十四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
春福建設股份有限公司	李富[illegible] 許[illegible]
財團法人都市更新研究發展基金會	張永[illegible] 陳[illegible] 林宗衡
境向聯合建築師事務所	[illegible] 江[illegible] [illegible]陳[illegible]

「第十四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	
本府社會處	（婦女兒童少年福利科） 吳阪穎 5352106
	（身心障礙福利科）
本府工務處	（養護工程科）
本府財政處	陳建宇
本府教育處科	（體育保健科）
	（特殊與學前教育）
	（國民教育科）
本府城市行銷處	（觀光維護科） 陳威任
本府民政處	（自治行政科）
本府產業發展處	（市場管理科）

「第十四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	(都市設計與開發科)
	(建築管理科)
	(都市更新科) 林子傑 黃立旻 林迪妤 江美華

祝書豈 [illegible] 史祐禎 陳[illegible]