「擬訂新竹縣竹北市竹北段 17 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」
本縣都市更新及爭議處理審議會
第 1 次專案小組會議紀錄

壹、時間：民國 113 年 5 月 13 日（星期一）下午 2 時整

貳、地點：新竹縣政府產業發展處會議室

參、主持人：解委員鴻年（專案小組召集人）

紀錄：徐侑暄

肆、出席委員：（詳簽到簿）

伍、列席單位：（詳簽到簿）

陸、審議案件：詳附件

柒、臨時動議：無

捌、散會：17 點 30 分

討論事項及編號	第 1 次 專案小組	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：113 年 05 月 13 日
案由	擬訂新竹縣竹北市竹北段 17 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案		
說明	<p>一、 本案緣起： 本更新單元內有 2 棟建築物，作為工業使用，建物屋齡已逾 30 年，結構上有耐震及防火安全的顧慮，潛藏環境與公共安全問題，有礙都市景觀及都市發展。期望藉由都市更新整體規劃凝聚地區共識，強化都市機能，增進土地使用效益，完善地區公共設施，並改善都市環境景觀。</p> <p>二、 本案辦理歷程說明：</p> <p>(一) 112 年 06 月 29 日於 Le Phare 共享空間-竹北本館(新竹縣竹北市復興三路二段 168 號 9 樓之 5)辦理自辦公聽會。</p> <p>(二) 112 年 06 月 27 日都市更新事業計畫報核。</p> <p>(三) 112 年 12 月 15 日至 112 年 12 月 29 日辦理公開展覽，共計 15 天。</p> <p>(四) 112 年 12 月 25 日於新竹縣政府前棟地下室共享辦公室(新竹縣竹北市光明六路 10 號地下 1 樓)辦理公辦公聽會。</p> <p>(五) 本案因案情複雜簽奉核可組成專案小組審議，專案小組委員包括解委員鴻年(小組召集人)、張委員杏端、陳委員遜菁、黃委員小娟、陳委員盈州、陳委員偉志、簡委員筱芸等 7 位委員。</p> <p>三、 實施者：華南金資產管理股份有限公司。</p> <p>四、 規劃單位：弘傑不動產事業股份有限公司。</p> <p>五、 建築設計：沈國皓建築師事務所。</p> <p>六、 法令依據：</p> <p>(一) 依據「都市更新條例」第 32 條、第 37 條規定辦理。</p> <p>七、 都市更新單元劃定條件：</p> <p>(一) 是否位於都市更新地區：否。</p> <p>(二) 單元劃定條件：依據「新竹縣都市更新單元劃定基準」第 4 條第 1 項第(二)款。</p> <p>(三) 建築物及地區環境狀況：</p> <p>1. 符合指標(一)規定：更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。</p> <p>➤ 案情說明： 更新單元內有 1 棟加強磚造、鋼架構造及 1 棟鋼筋混凝土造建築物，經建築師檢討後，2 棟建物之承重牆壁皆</p>		

討論事項及編號	第 1 次 專案小組	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：113 年 05 月 13 日
---------	---------------	-----------------	--------------------

案由 擬訂新竹縣竹北市竹北段 17 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案

為非防火構造之窳陋建築物。

2. 符合指標（四）規定：更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，有危險或有安全之虞者之棟數比例在二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。

➤ 案情說明：

更新單元內有 1 棟加強磚造、鋼架構造及 1 棟鋼筋混凝土造建築物，經建築師檢討後，2 棟建物已逾該構造物之使用年限，且樑有腐朽破損或變形之情形，足以妨害公共安全。

3. 符合指標（七）規定：更新單元內建築物耐震設計標準，不符建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。

➤ 案情說明：

更新單元內有 1 棟加強磚造、鋼架構造及 1 棟鋼筋混凝土造建築物，經建築師檢討後，2 棟建物皆不符合建築技術規則之耐震設計標準。

八、計畫範圍：

本都市更新單元位於「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫(通盤檢討)(第一階段)案」都市計畫，更新單元位於新竹縣竹北市博愛街以北、中山高速公路以東所圍街廓內，面積 2,656.00 平方公尺。

九、土地使用分區：乙種工業區（建蔽率 60%；容積率 210%）。

十、辦理方式：重建。

十一、實施方式：其他-自行興建。

十二、同意比例：（無公有土地及建物）

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
同意數	2,656	1	3,378.41	1
同意比例	100%	100%	100%	100%

十三、公開展覽都更事業計畫內容：詳計畫書。

十四、本案人民團體陳情意見：公開展覽期間公民或團體陳情意見共 0 件。

討論事項及編號	第 1 次 專案小組	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：113 年 05 月 13 日
案由	擬訂新竹縣竹北市竹北段 17 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案		
作業單位 初核意見	<p>十五、本案公辦公聽會會議紀錄處理情形：詳附表一。</p> <p>一、本案係實施者依據「新竹縣都市更新單元劃定基準」(以下簡稱劃定基準)規定自行劃定更新單元，故有關本案更新單元劃定是否符合前開劃定基準規定，請申請單位就下列事項說明：</p> <p>(一) 有關本案劃定都市更新單元之條件，包含：鄰接計畫道路或現有巷道情形、計畫範圍、公私有土地比例、以及土地及合法建物部分同意比例等部分，請實施者說明，並補充說明基地及地區環境現況，計畫範圍是否有調整之必要性，提請委員會討論。</p> <p>(二) 本案屬重建區段，依據上開劃定基準第 5 點規定，本案應符合「新竹縣自行劃定都市更新單元評估標準表(以下簡稱評估標準)」規定，按更新計畫書 1-1 頁申請單位僅敘明本案符合前開評估標準之指標(一)、(四)及(七)點規定，請申請單位補充說明前開評估標準指標之具體內容及其評估結果，俾憑檢核。</p> <p>二、本案鄰地包含：竹北段 1-3、15-4、16-2 及 19 地號等 4 筆土地，有關鄰地協調，請申請單位就下列事項補充相關說明：</p> <p>(一) 為確認申請人擬劃定之更新單元及其相鄰土地範圍，申請人應檢具辦理鄰地協調會時各相鄰土地所有權人之權屬說明及其相關證明文件等(如土地登記簿謄本)，俾供檢核確認。</p> <p>(二) 依所附相鄰土地竹北段 1-3 地號(管理者：交通部高速公路局)之 112 年 4 月 7 日鄰地協調會議記錄，該交通部高速公路局與會代表僅表示：「本分局所管之土地 1-3 地號現況目前為公共排水溝使用，故不參與本案都市更新。」惟依據都市更新條例第 46 條規定，該公有土地是否另有合理之利用計畫，請申請單位說明。</p> <p>(三) 依所附鄰地協調紀錄，似僅有竹北段 1-3 地號及詮陞科技股份有限公司不同意參與更新意願調查表，惟詮陞科技股份有限公司係為何筆地號土地，且其餘鄰地土地之調查結果為何，請申請單位說明並補充相關文件。</p> <p>三、更新容積獎勵部分： 請補充說明如何確保於使照核發 2 年內取得綠建築標章及耐震設計標章。</p>		

討論事項及編號	第 1 次 專案小組	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：113 年 05 月 13 日
案由	擬訂新竹縣竹北市竹北段 17 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案		
	四、本案乙種工業區且原為工廠使用，請補充說明是否涉及工業區環境污染及危害公共安全等相關問題，及原工廠使用是否仍登記在案；另依計畫書 3-1 敘明目前供出租予鄰近廠家做倉庫使用，請申請單位說明該工廠設立登記及其使用情形，以及更新後是否影響既有租約之相關權益。		
審議會委員 意見	<p>一、張委員杏端：</p> <p>(一) 建議將竹北段 1-3 地號土地(管理者：交通部高速公路局)納入本案都市更新單元範圍，按調整後之更新單元範圍，進行都市更新事業計畫之擬訂核。理由有二：</p> <p>1.1-3 地號之管理機關為交通部高速公路局，該局人員稱現況目前為公共排水溝使用，惟依本事業計畫(公展版)P4-2 土地使用分區圖，1-3 地號之都市計畫土地使用分區係屬「乙種工業區」，故其是否應劃入本都市更新單元，應適用依據都市更新條例第 46 條第一項「公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，應一律參加都市更新。…」，本案將來有 30 家以上之工廠，涉及 30 家工廠之排放廢水、汗水、雨水事宜，建議行文請交通部高速公路局及新竹縣政府工務處表示意見，作為判斷之法令依據。</p> <p>2. 新竹縣都市更新單元劃定基準第九點「更新單元為非完整街廓基地，以鄰接土地不造成畸零地情事為原則，並應符合下列規定：…」，因此，1-3 地號土地，既屬都市計畫乙種工業區土地，如其並無另有合理之利用計畫，應納入本案更新單元範圍，俾符合上開第 46 條之規定，並且可使鄰接土地 1-3 地號不造成畸零地。</p> <p>(二) P13-2 載明「五.信託管理費：0 元」，亦即說明本案無信託管理費。惟查附錄九、42 至 46 頁，明明本案將簽訂信託契約，且 P13-4 也敘明「四.實施者風險控管方案：本案未來將於金融機構設立『信託專戶』，…。」，以上互為矛盾，也違反都更條例第 36 條第 3 項之規定。</p> <p>(三) 附錄九、42 至 46 頁，「立契約書人欄位」只載明甲方：華南金資產管理股份有限公司，乙方：台北富邦商業銀行股份有限公司，但契約全文內容另有丙方：○○建築經理股份有限公司，爰「立契約書人欄位」宜配合修正。</p>		

討論事項及編號	第 1 次 專案小組	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：113 年 05 月 13 日
案由	擬訂新竹縣竹北市竹北段 17 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案		
	<p>二、黃委員小娟： 本案產權相對單純，土地、建物都是 100%，惟事業計畫書（公展版）中多位委員針對本案公益性的內容未說明清楚提出質疑，建議於本案事業計畫書中加強公益性之內容說明，或是詢問縣府相關單位是否有公益性設施之需要。</p> <p>三、陳委員遜菁(書面意見)： (一) 申請綠建築設計獎勵容積部分，因本案屬廠辦大樓建築設計，設計條件應更寬裕，請評估提高綠建築申請等級可能性，以增加都市生態貢獻。 (二) 本案為自行興建案件，產權單一且較為單純，更新後期望對於周圍環境具有改善效益，建議實施者加強本案公益性內容，或洽詢府內機關是否有公益設施需求，以增加地區環境貢獻度。</p> <p>四、解委員鴻年(專案小組召集人)： (一) 本案非住宅社區或商業大樓，工業區之主管機關應無相關要求，建議由實施者提供公益設施以強化都市更新給予容積獎勵之公益性及正當性，請先行確認是否符合主管單位之需求。 (二) 本案目前規劃 79 輛停車位，未來倘進駐 30 家以上之工廠應不敷使用，且依交旅處意見提及本案現況交通已有瓶頸，建議考量停車需求內部化，並核實檢討停車需求。 (四) 本案開放空間規劃於基地後方，未來開放供公眾使用，惟使用率恐較低，後續倘將 1-3 地號納入本案都更單元範圍內，可增加綠地空間，並提高外部效益。</p>		
列席單位見	<p>一、本府財政處： (一) P13-2 表 13-1 總計項目應為 A~G 項，無 H、I 項。 (二) P13-3 指數增減率所列計算結果是否有誤並請計算每期調整價格，另依「本縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」就物調金額及修正後單價等似無計算至百元之規定，請釐清。 (三) 表 13-3 營造工程費用估價表內已含空氣汙染防制費，本案又提列空氣汙染防制費，有無重複提列，請修正。 (四) 本案為單一所有權人且為自行興建，人事行政管理費、銷</p>		

討論事項及編號	第 1 次 專案小組	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：113 年 05 月 13 日
案由	擬訂新竹縣竹北市竹北段 17 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案		
	<p>售管理費及風險管理費皆以上限提列，請調降。</p> <p>二、本府交通旅遊處(書面意見)：</p> <p>(一) 申請綠建築設計獎勵容積部分，因本案屬廠辦大樓建築設計，P9-11 未見交通影響評估說明書，請補充；本案屬廠辦更新，周邊交通緊鄰高速公路涵洞且為交通瓶頸區，其更新後之引入員工與現況之差異及交通影響差異為何？</p> <p>(二) P9-8 鄰博愛街側退縮留設 6 公尺以上人行步道，請於 P9-18 補充人行通道最小淨寬度。</p> <p>(三) 請於 p9-18 車輛動線應以右進右出為原則，請補充博愛街道路配置圖。</p> <p>(四) 圖 P9-9 請補充貨車於基地出入口與博愛街之出入軌跡及動線。</p> <p>(五) P9-52 請補充垃圾車進出動線及停放位置。</p> <p>(六) 車輛進出之出入口請加強照明設施並標示於圖說。</p> <p>三、本府文化局(書面意見)：</p> <p>(一) 經查旨案地號非屬已公告之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀所在地或保存區或鄰接地。</p> <p>(二) 依據文化資產保存法第 35 條：「古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群所在地都市計畫之訂定或變更，應先徵求主管機關之意見。政府機關策定重大營建工程計畫，不得妨礙古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之保存及維護，並應先調查工程地區有無古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群或具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物，必要時由主管機關予以協助；如有發見，主管機關應依第 17 條至第 19 條審查程序辦理。」及第 57 條第 2 項之規定：「營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣(市)主管機關。」</p> <p>(三) 另違反前述法規者，依同法第 106 條第 1 項第 4 款規定，處新台幣 30 萬元以上 2 百萬元以下罰鍰，併予敘明。</p> <p>四、本府環境保護局(書面意見)：</p> <p>(一) 水污染防治科：</p>		

討論事項及編號	第 1 次 專案小組	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：113 年 05 月 13 日
案由	擬訂新竹縣竹北市竹北段 17 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案		
	<p>1.依所提送土地圖鑑等資料，經查非位於本縣公告之寶山水庫飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區。</p> <p>2.本案拆除工程總樓地板面積，達 3,500 平方公尺，須提送逕流廢水削減計畫，經本局核准後據以實施。</p> <p>3.本案現階段都市更新計畫，非屬土壤地下水污染整治法管制範疇，請貴管依權責辦理。</p> <p>4.惟第 3-1 頁所提建物租予鄰近廠家作為倉庫使用，如該廠家屬土壤及地下水整治法第 9 條公告事業，應依規檢具土壤污染評估調查及檢測資料報本局審核通過，始得辦理工廠登記。</p> <p>(二) 空氣污染防治科： 本案請於取得建/雜/拆照執照後，至本局申辦營建工程空氣污染防制費，並於開工前依營建工程空氣污染防制設施管理辦法完成相關污染防制設施後，方得進場施作。</p> <p>(三) 事業廢棄物防治科： 依繳交空氣污染防制費之申報資料判定是否須填報事業廢棄物清理計畫書。</p> <p>(四) 環境資源發展科： 1.本案位於本縣竹北市竹北段 17 及 18 地號土地，申請都市更新事業計畫案，基地面積 2656 平方公尺，後續廠房拆除更新將進行廠房新建工程，非位於自來水水質水量保護區內及重要濕地。</p> <p>2.本案現階段依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」(下稱認定標準)第 27 條規定免實施環境影響評估，惟後續應依申請之行業別代碼等工業類別，再依前述認定標準第 3 條規定判定應否實施環境影響評估。</p> <p>3.本案係依據開發單位檢附之說明及附件內容進行解釋，惟所提供之資料如有錯誤不實、變更或不完全之陳述，致影響判別產生差異，應由開發單位負相關責任。</p> <p>五、本處工商科(書面意見)：</p> <p>(一) 本案為資產管理公司為工業所開發使用，依據表 9-6 建築面積表所載，建築用途為 C2 工廠、管委會使用空間及其他建築附屬設施使用，請資產管理公司於開發完成後，確實依</p>		

討論事項及編號	第 1 次 專案小組	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：113 年 05 月 13 日
案由	擬訂新竹縣竹北市竹北段 17 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案		
	<p>建築用途管理及使用。</p> <p>(二) 邇來多有出租工業使用之大樓以建築用途 C2 工廠開發建築，開發後出租供非屬工廠附屬設施之辦公室或工廠及辦公室混用，以致無法辦理工廠登記或有違反建築使用之情形，本案建築物使用倘有 G2 辦公、服務類等其他建築物使用類別使用之情形，請依相關規定辦理變更後使用。</p> <p>(三) 本案尚未涉及工廠登記相關業務，暫無意見。後續配合審查結果辦理。</p>		
專案小組初步建議意見	<p>本案請實施者依下列各點意見及各委員意見、相關單位意見及作業單位初審意見修正，以對照表方式補充處理情形及修正計畫書（修正部份加劃底線）至府後，併同尚未審議事項，再提本專案小組審議。</p> <p>(一) 有關本案鄰地竹北段 1-3 地號是否納入本計畫範圍，請實施者補充說明。</p> <p>(二) 本案申請都市更新容積獎勵，請實施者具體說明公益性之措施。</p> <p>(三) 請實施者考量實際停車需求加強交通影響說明。</p>		