

「擬訂新竹縣竹東鎮中山段 1333-2 地號等 17 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 6 月 3 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：張委員梅英（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：下午 5 時 40 分

討論事項及編號	第 1 次 專案小組	所屬鄉鎮市： 竹 東 鎮	日期：113 年 06 月 03 日
案由	擬訂新竹縣竹東鎮中山段 1333-2 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案		
說明	<p><b>一、 本案緣起：</b>  本更新單元屬新竹縣竹東鎮中正里，基地位於東寧路二段及長春路一段前後臨路，且串聯竹東舊市區與台泥自辦重劃區之重要交通路網，往東為新竹內灣支線與竹東快速公路接往國 3，南側通往台泥自辦重劃區及竹東旅遊服務園區，往西為劃分北埔與寶山鄉之竹東鎮交界處，北側為竹東火車站及竹東舊市區，因位屬新竹縣工業技術研究院與新竹縣科學園區僅 10-15 分鐘車程，且生活聚落發展穩定，人口逐年成長需透過都市更新整合老舊房屋以利居住安全。</p> <p><b>二、 本案辦理歷程說明：</b></p> <p>(一) 111 年 12 月 14 日於中山社區活動中心(新竹縣竹東鎮大同路 257 號 2 樓)辦理自辦公聽會。</p> <p>(二) 112 年 8 月 15 日都市更新事業計畫報核。</p> <p>(三) 112 年 12 月 11 日至 112 年 12 月 25 日辦理公開展覽，共計 15 天。</p> <p>(四) 112 年 12 月 22 日於新竹縣教育研究發展暨網路中心一樓星空教室(新竹縣竹東鎮中山路 68 號)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，專案小組委員包括張委員梅英(小組召集人)、白委員仁德、陳委員玉霖、朱委員彥龍、陳委員遜菁、陳委員偉志、古委員瓊漢等 7 位委員。</p> <p><b>三、 實施者：京和建設股份有限公司。</b></p> <p><b>四、 規劃單位：日豐建經股份有限公司。</b></p> <p><b>五、 建築設計：陳泰安建築師事務所。</b></p> <p><b>六、 法令依據：</b></p> <p>(一) 依據「都市更新條例」第 23 條、第 32 條、第 37 條辦理。</p> <p><b>七、 都市更新單元劃定條件：</b></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 3 條、第 4 條第 1 項第(二)款檢視本單元符合以下規範：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 非位於農業區、保護區等非都市發展用地。</li> <li>2. 未涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。</li> </ol>		

討論事項及編號	第 1 次 專案小組	所屬鄉鎮市： 竹 東 鎮	日期：113 年 06 月 03 日
案由	擬訂新竹縣竹東鎮中山段 1333-2 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案		
	<p>3. 單元臨接二條計畫道路或其中一條為經本府已指定建築線之現有巷道，且面積達 1,000 平方公尺。</p> <p>4. 本案更新單元全區皆為第二種住宅區，未涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更，面積為 3,689.00 平方公尺，鄰接寬度 15 公尺東寧路二段，10 公尺長春路一段等二條計畫道路，故基於上述條件劃定本案基地範圍為都市更新單元。</p> <p>(二) 建築物及地區環境狀況：</p> <p>1. 符合第 1 項規定：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： 本案更新單元範圍內竹東鎮東寧路二段 12、14、20、28、30、32、36 號門牌及東寧路二段 26 巷 13、25 號等 9 棟建物，2 棟磚造、2 棟木石磚造、4 棟加強磚造及 1 棟鋼筋混凝土造，經建築師檢討後，達二分之一以上為非防火構造之窳陋建築物。</p> <p>2. 符合第 3 項規定：更新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼構混凝土造。</p> <p>➤ 案情說明： 本案更新單元範圍內竹東鎮東寧路二段 12、14、20、28、30、32、36 號門牌及東寧路二段 26 巷 13、25 號等 9 筆建築物，屋齡均已逾三十年以上，並經建築師檢討後，達本指標規定。</p> <p>3. 符合第 7 項規定：更新單元內建築物耐震設計標準，不符建築技術規定者之棟數達二分之一以上，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：本案更新單元範圍內竹東鎮東寧路二段 12、14、20、28、30、32、36 號門牌及東寧路二段 26 巷 13、25 號等 9 棟建物，經台灣省結構工程技師公會辦理結構安全性能評估不符建築技術規定。</p>		

討論事項及編號	第 1 次專案小組	所屬鄉鎮市：竹東鎮	日期：113 年 06 月 03 日																				
案由	擬訂新竹縣竹東鎮中山段 1333-2 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案																						
作業單位初核意見	<p>八、計畫範圍： 本都市更新單元位於擬定竹東都市計畫細部計畫，東臨長春路一段，西臨東寧路二段，且為中原街以南街廓中間地區，非屬完整街廓，面積約 3,689.00 平方公尺。</p> <p>九、土地使用分區：第二種住宅區（建蔽率 60%；容積率 200%）。</p> <p>十、辦理方式：本更新單元全區採重建方式辦理都市更新。</p> <p>十一、實施方式：本案採協議合建方式辦理。</p> <p>十二、同意比例：（無公有土地及建物）</p> <table border="1" data-bbox="491 779 1465 1032"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th colspan="2">土地部分</th> <th colspan="2">合法建物部分</th> </tr> <tr> <th>面積(m<sup>2</sup>)</th> <th>所有權人數(人)</th> <th>面積(m<sup>2</sup>)</th> <th>所有權人數(人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同意數</td> <td>3,689</td> <td>5</td> <td>956.91</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>同意比例</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>十三、公開展覽都更事業計畫內容：詳計畫書。</p> <p>十四、本案人民或團體陳情意見：公開展覽期間陳情意見共 0 件；逾公開展覽期間陳情意見共 1 件(詳附表一)。</p> <p>十五、本案公辦公聽會會議紀錄處理情形：詳附表二。</p>				項目	土地部分		合法建物部分		面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	同意數	3,689	5	956.91	2	同意比例	100%	100%	100%	100%
項目	土地部分		合法建物部分																				
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)																			
同意數	3,689	5	956.91	2																			
同意比例	100%	100%	100%	100%																			
作業單位初核意見	<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)、(三)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>(三) 本案依劃定基準檢附之土地改良物調查鑑定報告，應由鑑定者簽名及蓋章。</p>																						

討論事項及編號	第 1 次 專案小組	所屬鄉鎮市： 竹 東 鎮	日期：113 年 06 月 03 日
案 由	擬訂新竹縣竹東鎮中山段 1333-2 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案		
	<p>(四) 本案土地改良物調查鑑定報告中提及 18 筆建物已有相關證明文件證明屋齡，請檢附相關證明文件，其餘無證明文件之建物請補充說明。</p> <p>(五) 請說明本案辦理都市更新之公益性及推動老舊建築物更新之急迫性，並補充相關說明於事業計畫內。</p> <p>二、本案鄰地包含：中山段 1319、1319-1、1322、1323、1324、1333、1333-3、1339、1350、1353、1358、1376、1379、1380 及 1391 地號等 14 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) P 附-4 本案分別於 112 年 8 月 4 日及 112 年 8 月 7 日召開鄰地協調會，經查計畫書及附件冊 (三) 僅檢附 8 月 7 日鄰地協調紀錄，請申請單位說明並補充 8 月 4 日鄰地協調會相關文件。</p> <p>(三) 依所附計畫書 2-12 及鄰地協調紀錄(P 附-5~6)，似僅有中山段 1333、1376、1380 及 1391 地號等 4 筆土地少數土地所有權人之意願調查表 (附件冊 (三))，惟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、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級。</p> <p>四、容積移轉部分：</p> <p>(一) 本案於 110 年 11 月 8 日提出申請，本府業於 110 年 11 月 30 日邀集相關單位至現地會勘，其勘查結果為符合，本案基地面積 3,689 m<sup>2</sup>，擬申請容積移轉 40%(2,951.20 m<sup>2</sup>)。</p> <p>(二) 更新案申請容積移轉其所需費用是否列入共同負擔比率及對權利人分配權益的差異分析，請補充說明，並告知所有權人知悉。</p>		

討論事項及編號	第 1 次 專案小組	所屬鄉鎮市： 竹 東 鎮	日期：113 年 06 月 03 日
案由	擬訂新竹縣竹東鎮中山段 1333-2 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案		
	<p>(二) 更新案如於審查程序中因故無法申請容積移轉者，應重行辦理公開展覽程序。</p> <p>五、本案依土管規定檢附交通影響評估書，請實施者釐清是否需先行提送交通主管機關辦理審查作業。</p> <p>六、本案實施者於 113 年 4 月 22 日檢送變更後建築設計圖說，建物由 2 棟變更為 1 棟，地上 21 層調整為 24 層，地下 3 層調整為 4 層，戶數由 172 戶調整為 204 戶，汽車 189 輛調整為 230 輛，請實施者說明基地全區配置、建築設計及各向立面變更之原因及變更前、後之主要差異，並說明本次所提變更內容對於單元範圍內權利關係人之相關權益是否產生差異，請說明該差異內容及處理措施。</p> <p>七、承上，考量 112 年 12 月 22 日公辦公聽會是日已有民眾針對本案樓層高度、結構及施工安全有所疑慮，惟本次建築設計內容大幅變更，倘未涉及更新單元範圍變更是否請實施者自辦說明會，先行收集當地居民意見後，檢送修正後都市更新事業計畫供業務單位審查，再行提送本專案小組辦理審議，提請小組討論。</p>		
審議會委員意見	<p><b>一、張委員梅英：</b></p> <p>(一) 本案鄰地協調作業過程建議於計畫書中加強說明，並於後續相關會議之簡報中加以敘明，另請補充說明其餘鄰地未出席鄰地協調會議以及未納入本都更範圍之原因。</p> <p>(一) 本案都市更新事業計畫書與本次專案小組會議中所提之簡報內容不一致，如原規劃兩棟建物變更為一棟，除戶數增加外，其移入人口也隨之增加，交通影響評估內容須配合調整，建物樓層高度變更，其財務計畫也應配合一併調整，爰此，上述相關變更事項，後續請於計畫書中補充說明。</p> <p>(二) 本次規劃變更為一層九戶，為因應疫情所產生的影響，建請實施者提出住宅空間、梯廳、電梯等相關防疫措施。</p> <p><b>二、陳委員玉霖：</b></p> <p>(一) 新竹縣都市更新單元劃定基準：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關都市更新單元劃定應以不造成鄰地產生畸零地之情形為原則，惟本案計畫書所附資料不足佐證，故請於鄰地說明會中加強說明及檢討，後續請檢附相關資料。</li> <li>2. 請檢附建築線指示圖。</li> </ol>		

討論事項及編號	第 1 次 專案小組	所屬鄉鎮市： 竹 東 鎮	日期：113 年 06 月 03 日
案由	擬訂新竹縣竹東鎮中山段 1333-2 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案		
	<p>(二) 本案計畫書中提及東寧路二段巷弄已向相關單位申請廢巷，惟計畫書中相關的敘述內容不足，請檢附廢巷相關資料，並加強說明。</p> <p>(三) 都市更新獎勵：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 結構安全獎勵：是否以使用執照之土地面積為主。</li> <li>2. 協議合建：目前僅有 4 筆合法建物是否符合都市更新容積獎勵標準，請再釐清檢討。</li> </ol> <p>(四) 建築設計：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案規劃汽機車分道造成基地有兩處破口，是否可以更改為一處？</li> <li>2. 本案申請開放空間，分別位於東寧路二段與長春路一段兩側，基地內開放空間是否得以相互連接？</li> <li>3. 無障礙車位是否可以不要橫越車道？</li> <li>4. 本案是否設置臨時停車位供計程車使用？</li> </ol> <p>(五) 都市更新程序：</p> <p>本案於本次專案小組會議提出地上 14 層變為 24 層，地下 3 層變為地下 4 層等變更，致使建物量體大幅度調整，請實施者依規定補辦自辦說明會告知本案相關權利人。</p> <p>(六) 財務計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關營建成本計算請依新的規劃設計內容重新試算。</li> <li>2. 請補充說明容積移轉成本及效益等內容。</li> </ol> <p><b>三、白仁德委員：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一) 有關本案鄰地整合及協調過程請於報告書中加強說明。</li> <li>(二) 本案涉及都市設計審議及交通影響評估等審查作業應相互配合。</li> <li>(三) 基地破口請整合成 1 處。</li> <li>(四) 請加強評估公共自行車之可行性，並建議將「UBIKE」文字敘述改為公共自行車。</li> <li>(五) 因本案原有現有巷道可貫穿基地供民眾連通使用，建議維持原有連通之功能。</li> <li>(六) 本次提出新的規劃內容，包含車位配置、開放空間、及未來預計人口、戶數等必要性事項應於報告書中詳細說明。</li> <li>(七) 本案建物量體大幅變更，建議加強對周邊環境之公益性，</li> </ol>		

討論事項及編號	第 1 次 專案小組	所屬鄉鎮市： 竹 東 鎮	日期：113 年 06 月 03 日
案由	擬訂新竹縣竹東鎮中山段 1333-2 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案		
	包含留設自行車樁及電動車樁空間等回饋事項。		
列席單位意見	<p>一、本府交通旅遊處（書面意見）：</p> <p>（一）建議評於東寧路或長春路側捐建一座 UBike 站(20 柱約 50 公尺長)，考量 UB 之牽曳空間，設站後仍需有 2.5 公尺寬人行空間。</p> <p>（二）本案戶數及停車位皆達應檢附交通影響評估說明書之規模，請於後續審議程序檢附，並由技師簽證。</p> <p>二、本府財政處（書面意見）：</p> <p>查作業單位初核意見六、本案實施者於 113 年 4 月 22 日檢送變更後建築設計圖說，建物由 2 棟變更為 1 棟，地上 21 層調整為 24 層，地下 3 層調整為 4 層，樓地板面積、戶數及停車位皆異動，惟並未檢附修正後財務計畫相關資料，本案俟提供修正財務計畫後，再配合協助檢視，另本府訂有「新竹縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，有關財務計畫請依前揭規定提列並檢附契約。至初核意見七、考量本次建築設計內容大幅變更，倘未涉及更新單元範圍變更是否請實施者自辦說明會後再修正事業計畫一節，建議由產發處本權責卓處。</p>		
專案小組初步建議意見	<p>本案請實施者依以上各委員意見、相關單位意見及作業單位初核意見修正，以對照表方式補充處理情形及修正計畫書圖（修正部份加劃底線，並以雲型線標註修正圖說）至府後，併同尚未審議事項，再提本專案小組審議。</p> <p>（一）本案計畫範圍業經本次專案小組會議確認更新單元範圍，後續倘實施者如有調整更新單元範圍之需求，請依規重新辦理報核程序。</p> <p>（二）本案因實施者所提變更建築設計內容變更幅度過大，考量涉及影響所有權人權益，請實施者再行辦理自辦公聽會、公開展覽、公辦公聽會等程序後，另依相關規定辦理都市設計審議及交通影響評估等相關審查作業，並俟審議通過後檢附相關審查文件，再行提送修正後計畫書續提送本專案小組進行審查。</p>		