

「擬訂新竹縣竹北市興崙段677地號等8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 12 日（星期三）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：劉又瑄

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：18 點 00 分

討論事項及編號	第 1 次 審議提案第 01 案	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：113 年 06 月 12 日
案由	擬訂新竹縣竹北市興崙段 677 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案		
說明	<p>一、本案緣起： 本申請更新單元土地使用現況多為磚造建築及臨時搭建鐵皮建物，具窳陋頹敗之老舊環境，恐有都市防災、公共安全的疑慮，基於促進土地再開發利用，期待透過都市更新事業之實施，促進更新單元周邊都市環境品質的提升，以增進公共利益。</p> <p>二、本案辦理歷程說明：</p> <p>(一) 112 年 05 月 18 日於新崙社區活動中心 2 樓會議室辦理自辦公聽會。</p> <p>(二) 112 年 06 月 12 日都市更新事業計畫報核。</p> <p>(三) 112 年 12 月 05 日至 112 年 12 月 20 日辦理公開展覽，共計 15 天，並在展覽期間內(112 年 12 月 13 日)，於新竹縣政府財政處二樓會議室辦理本案公辦公聽會。</p> <p>(四) 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)、彭委員建文、陳委員玉霖、鄭委員奕孟、黃委員小娟、彭委員惠珠、陳委員偉志等 7 位委員。</p> <p>三、實施者：富宇建設股份有限公司。</p> <p>四、規劃單位：衍古開發顧問有限公司。</p> <p>五、建築設計：許榮江建築師事務所。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>(一) 依據「都市更新條例」第 23 條、第 32 條、第 37 條。</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 3 條、第 4 條第 1 項第(一)(二)款檢視本單元符合以下規範：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 非位於農業區、保護區等非都市發展用地。 2. 未涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。 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。 4. 本案更新單元全區皆為第一種商業區，未涉及都市計畫 		

討論事項及編號	第 1 次 審議提案第 01 案	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：113 年 06 月 12 日
案由	擬訂新竹縣竹北市興崙段 677 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案		
	<p>主要計畫之擬定或變更，面積為 2,417.21 平方公尺，鄰接寬度 40 公尺中華路、10 公尺中華路 53 巷、6 公尺中華路 11 巷三條計畫道路，其中中華路及中華路 11 巷皆為已指定建築線之現有巷道，也符合新竹縣都市更新單元劃定基準環境十四項指標中的三項，故基於上述條件劃定本案基地範圍為都市更新單元。</p> <p>(三) 建築物及地區環境狀況：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 符合指標(一)規定：(一)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。 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 案情說明： <p>本更新單元內之既有建築物共計 8 棟，6 棟鋼架構造及 2 棟鋼筋混凝土造建築物，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> 2. 符合指標(三)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、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造。 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 案情說明： <p>更新單元範圍內既有建築物，查無使用執照或建物登記簿謄本載明之相關資料內容，因此透過民國 80 年該基地航照影像圖及房屋稅稅籍證明，以此顯示更新單元範圍內鋼筋混凝土造之建築物屋齡已逾三十年以上；此外更新單元內其他現存之構造物(金屬結構、棚架)也已逾三十年以上之使用年。以上經建築師檢討後，達本指標規定。</p> 3. 符合指標(五)規定：更新單元內建築物無設置化糞池或經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定該建築物沖洗式廁所排水、生活雜排水均未經處理而直接排放之棟數比例達二分之一以上。 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 案情說明： <p>經建築師檢討後，本更新單元內達二分之一以上建築物之沖洗式廁所排水、生活雜排水均未經處理而直接排放之棟數比例達二分之一以上。</p> <p>八、計畫範圍：</p>		

討論事項及編號	第 1 次 審議提案第 01 案	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：113 年 06 月 12 日																				
案 由	擬訂新竹縣竹北市興崙段 677 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案																						
	<p>本都市更新單元位於變更竹北（縣治附近地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（含重製）（第一階段）案所含地區，北臨中華路 53 巷，西臨中華路，南臨光明路 11 路 1 巷，面積約 2,417.21 平方公尺。</p> <p>九、 土地使用分區：第一種商業區（建蔽率為 60%、容積率為 360%）。</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="443 815 1422 1064"> <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(m²)</th> <th>所有權人數(人)</th> <th>面積(m²)</th> <th>所有權人數(人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同意數</td> <td>2,417.21</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>同意比例</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td>--</td> <td>--</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、 本案人民團體陳情意見：公開展覽期間公民或團體陳情意見共 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 ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)	同意數	2,417.21	1	0	0	同意比例	100%	100%	--	--
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	2,417.21	1	0	0																			
同意比例	100%	100%	--	--																			
作業單位 初核意見	<p>一、有關更新單元範圍合理性及相關檢討：本案為都市更新案，後續將申請都市更新建築容積獎勵，惟都市更新應具有公益性及推動老舊建物更新之急迫性，本案更新單元範圍內似無合法建築物，且既有建築物多為 T 棚、產權單一，請申請單位就下列事項說明後，提請委員會討論本案都市更新單元範圍合理性：</p> <p>（一）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）本案更新單元同都市計畫街廓內相鄰土地之建築物多以 4-5 層以下建築物為主，亦非新建建物，惟依本次公開展覽之事業計畫 P2-1 所示，本案似未另案辦理鄰地協調，請申請單位說明本案是否依「新竹縣都市更新單元劃定基準」第 9 點第（三）項規定略以：「……其鄰地建物年限符合評估標準表指標（三）或相鄰土地未達一千平方公尺之情形者，須由申請人辦理鄰地協調程序。」辦理鄰地協調程序？請申請人補充鄰地之地號、權屬、土地面積、建物情形等基本資料說明及相關</p>																						

討論事項及編號	第 1 次 審議提案第 01 案	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：113 年 06 月 12 日
案由	擬訂新竹縣竹北市興崙段 677 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案		
	<p>證明文件(如土地登記簿謄本等)，俾供檢核確認。</p> <p>(三) 承上，有關鄰地參與都市更新之意願調查結果為何？以及不納入鄰地併同辦理本次都市更新之考量為何？請申請單位說明並補充相關文件。</p> <p>(四) 請釐清本都市更新單元所鄰之興崙段 710 地號(光明 11 路 1 巷)是否為現有巷道？另興崙段 711 地號似有建築物，該建築物建築線係以何處計畫道路或現有巷道指示建築線？本案都市更新單元實施都市更新後，是否造成該地號無法重建？請申請單位說明並補充相關文件。</p> <p>(五) 本案係實施者依據「都市更新條例」第 23 條及「新竹縣都市更新單元劃定基準」(以下簡稱劃定基準)規定劃設，惟本次所提事業計畫內似未見第 5 點規定檢討更新單元內建築物總投影面積，請申請單位說明檢討結果並補充於事業計畫書內。</p> <p>二、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二級，以及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>三、容積移轉部分： (一) 本案於 112 年 8 月 24 日提出申請，本府業於 112 年 11 月 29 日邀集相關單位至現地會勘，其勘查結果尚有竹北市站後段 406 地號等 4 筆送出基地尚待受贈單位確認，其餘竹北市竹義段 282 地號等 12 筆送出基地勘查結果為符合，本案基地面積 2,417.21 m²，擬申請容積移轉 37.54%(3,267.40 m²)。</p> <p>(二) 更新案申請容積移轉其所需費用是否列入本案財務計畫計算成本，以及是否涉及權利人分配權益，請補充說明，並告知所有權人知悉。</p> <p>(三) 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>四、本案依本計畫區土地使用分區管制規定檢附交通影響評估，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>		
審議會委員	<p>一、張委員梅英(專案小組召集人)：</p> <p>(一) 請釐清本案更新單元範圍內地上建築物結構類型，應檢核修正為一致。</p>		

討論事項及編號	第 1 次 審議提案第 01 案	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：113 年 06 月 12 日
案由	擬訂新竹縣竹北市興崙段 677 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案		
意見	<p>(二) 本案規劃建築設計為地上 30 層、地下 6 層，建築量體較大，惟建築工程期程僅規劃約為 30.4 個月，請再予評估是否能如期完工。</p> <p>(三) 另有關工造價採用 110 年之資訊似與實際情況不符，請檢核修正。</p> <p>(四) 本案申請都市更新容積獎勵及容積移轉，惟本次所提事業計畫似未就公益性詳細說明，請考量住宅、店鋪之使用性質，提出適宜之公益性方案。</p> <p>(五) 有關鄰地協調部分，請檢附相關會議紀錄、意願表示文書等佐證資料。</p> <p>(六) 本次所提事業計畫於土地面積部分加註「.....實際面積依地政結果為主。」，請修正為「.....實際面積依測量結果為主。」。</p> <p>二、陳委員玉霖：</p> <p>(一) 有關本案都市更新單元範圍：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請依「新竹縣都市更新單元劃定基準」規定檢討都市更新單元範圍，若涉及鄰地協調者，應檢具相關會議資料、意願表示文書，並佐以相關圖說說明協調結果。 2. 承上，請釐清竹北市興崙段 710 地號是否為現有巷道？以及是否能指定建築線？並請依釐清結果說明本案都市更新單元範圍劃設後是否造成鄰地無法重建。 3. 綜上，請整體考量鄰地協調結果、建築設計、出入動線規劃、建築基地完整性及公益性等因素後，研提本案都市更新單元範圍。 <p>(二) 本案為單一所有權人，且申請都市更新容積獎勵、容積移轉及開放空間容積獎勵，惟本次所提事業計畫所述之回饋措施似未就各項獎勵分列，請分別就都市更新、容積移轉及開放空間容積獎勵說明本案回饋措施為何，以利後續審議。</p> <p>(三) 本次所提建築設計於地面層設置 2 處汽、機車出入口，建請合併為 1 處汽、機車出入口，以減少本案開發後之交通衝擊。</p> <p>(四) 有關無障礙車位應考量使用者安全、便利，請以設置於地下一層且不跨越車道為原則設置。</p> <p>(五) 有關一層之使用內容，請依本案所屬都市計畫土地使用分區管制規定檢討，以商業使用為主，且不建議設置汽、機車停車位及管理委員會使用空間，避免後續違規使用。</p> <p>三、鄭委員奕孟：</p> <p>(一) 請考量居民與周邊民眾之使用需求，規劃本案留設開放空間</p>		

討論事項及編號	第 1 次 審議提案第 01 案	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：113 年 06 月 12 日
案由	擬訂新竹縣竹北市興崙段 677 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案		
	<p>之動線、景觀及街道家具等，期許本案能透過都市更新建立示範性公共空間。</p> <p>(二) 本案開挖至地下六層，依現行法規須設置連續壁，且配合碳權實施後，原物料價格也將受影響，請審慎評估本案所提財務計畫之工程造價估算金額是否符合實際情形。</p> <p>四、黃委員小娟：</p> <p>(一) 本案規劃開挖至地下六層，應於施工階段特別注意施工安全。</p> <p>(二) P5-8 有關所載「民國 107 年 01 月至民國 110 年 11 月區間近四年左右之商業區、住宅區不動產交易土地之價格部分」數據似與實際情形不符，請再予釐清。</p> <p>(三) P5-9 有關表 5-2「更新單元周邊房地產市場行情一覽表」似將特殊交易納入評估，請敘明將特殊交易納入評估之必要性，建議所提數據應具有替代性，以利真實反映市場行情。</p> <p>(四) 請說明本案財務計畫所提更新後產品單價之估算基準，是否由不動產估價師估價？目前所提之單價似有低估，請再予評估。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通旅遊處：</p> <p>(一) 考量本案辦理都市更新之公益性，建請考量預留公共自行車租賃站設置空間，並依「新竹縣政府受理民間及開發案捐贈公共自行車租賃站作業要點」辦理捐贈。</p> <p>(二) 有關本案都市更新單元所臨之光明路 53 巷及中華路，現況似為無號誌路口，請規劃單位於本案事業計畫書內承諾，後續若經相關單位評估有設置號誌、標線等需求，將由本案實施者負責。</p> <p>(三) 本案規劃於中華路 11 巷及中華路 53 巷設置 2 處汽、機車進出入口，建請考量周邊道路通行狀況後整合為 1 處汽、機車進出入口，並應避免大量車流匯聚導致周邊道路會車困難等課題。</p> <p>二、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。政府機關測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</p>		

討論事項及編號	第 1 次 審議提案第 01 案	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：113 年 06 月 12 日
案由	擬訂新竹縣竹北市興崙段 677 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案		
<p>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，必要時由主關機關予以協助；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，依本法第 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>三、本府環境保護局(書面意見)：</p> <p>(一) 本案係於竹北市興崙段 677、683、684、685、686、686-1、686-2、686-3 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案，基地面積 2417.21 平方公尺，建築物高度 101.9 公尺，位於新竹縣頭前溪水系自來水水質水量保護區，非位於重要濕地及山坡地。</p> <p>(二) 依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條及第 26 條規定，得免實施環境影響評估，惠請貴管依權責辦理。</p> <p>(三) 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>四、本府財政處(書面意見)：</p> <p>(一) P15-1：103 年 5 月及 112 年 5 月營建工程物價指數有誤致指數調整率及調整後單價計算錯誤，請修正，相關連動數據請併同修正。另營建總費用計算式經核算與結果不一致，請檢視計算式是否正確。</p> <p>(二) P15-2：本案營建費用額外加計特殊營建費用（綠建築銀級標章、無障礙環境設計第二級、建築物耐震第二級）請說明費用提列之參考依據，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」規定，特殊因素費用並不列入物價調整範圍，請修正。</p> <p>(三) P15-3：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」規定，建築相關規費以建物造價之 1‰ 提列，鑽探費用內容與計算式不一致，道路工程空污防制費計算式有誤另合計計算式與結果不一致，請修正。</p> <p>(四) P15-4：本案提列都市更新規劃費 5,815,730 元，請檢附合約</p>			

討論事項及編號	第 1 次 審議提案第 01 案	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：113 年 06 月 12 日
案由	擬訂新竹縣竹北市興崙段 677 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案		
	<p>影本。表 15-6 公寓大廈管理基金費用明細表所列法定工程造價金額與建築設計費內所列法定工程造價不一致，公共設施費用 (B) 說明與表 15-7 金額不一致，另不動產估價費計算式與結果不一致，請修正。</p> <p>(五) 依實施者說明本案無占有他人土地舊違章，表 15-9 提列占有他人舊有違章建築拆遷補償費用 1,209,942 元，請移至適當欄位。</p> <p>(六) P15-5：貸款利息計算式內拆遷補償費金額有誤，請修正。</p> <p>(七) P15-6：稅捐計算式應以 1‰ 計算，請修正。</p> <p>(八) P15-10：銷售管理費 (F4) 所列金額與 P15-6 不一致，管理費用 (F) 與 P15-7 所列不一致，請修正。</p> <p>(九) 本案提列容積移轉費用 250,183,301 元，請依「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」規定檢附購入容積之實際支付成本證明文件。</p> <p>(十) P15-11：二、收入說明，敘述未包含 1 樓店面收入，請修正。</p> <p>(十一) P15-12：表 15-12 現金流量表與表 15-9 都市更新實施總經費成本明細表部分內容不一致，請修正。</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，於會議紀錄發文日之次日起 3 個月內檢具修正後計畫書圖再提本案專案小組審議，倘無法於期限內完成，則請具體敘明理由申請展延，至多得展延 1 次，若仍無法完成，則請再具體敘明理由，提請本案專案小組討論；惟若實施者未於期限內辦理展延或提案者，則由作業單位於屆期後逕依「都市更新條例施行細則」第 20 條規定予以駁回。</p>		