

「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3次專案小組會議紀錄

壹、時間：民國114年12月29日（星期一）上午10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：中午12點35分

討論事項及編號	第 3 次 專案小組	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：114 年 12 月 29 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><b>一、 本案緣起：</b>  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><b>二、 本案辦理歷程說明：</b></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>(六) 113 年 5 月 13 日於新竹縣政府產業發展處會議室召開第一次專案小組。</p> <p>(七) 查規劃單位於 113 年 9 月 6 日弘更字第 1130906801 號函依第一次專案小組會議紀錄檢送修正內容提專案小組審查，經書面審查後於 113 年 10 月 1 日府產都字第 1135203664 號函送修正意見，並應於文到 30 日內(113 年 11 月 7 日)檢具修正後計畫書圖再提本案專案小組審議，後經規劃單位於 113 年 10 月 21 日弘更字第 1131021801 號函檢送修正內容提專案小組審查，符合規定。</p> <p>(八) 114 年 2 月 20 日於新竹縣政府產業發展處會議室召開第二次專案小組。</p> <p>(九) 查規劃單位於 114 年 6 月 18 日弘業(更)字第 1140618801 號函依第二次專案小組會議紀錄檢送修正內容提專案小組審查，經書面審查後於 114 年 10 月 22 日府產都字第 1145213884 號函送修正意見，並應於文到 30 日內(114 年 12 月 1 日)檢具修正後計畫書圖再提本案專案小組審議，</p>		

後經規劃單位於 114 年 11 月 17 日弘更字第 1141117801 號函檢送修正內容提專案小組審查，符合規定。

三、**實施者**：華南金資產管理股份有限公司。

四、**規劃單位**：弘傑不動產事業股份有限公司。

五、**建築設計**：沈國皓建築師事務所。

六、**法令依據**：

(一) 依據「都市更新條例」第 32 條、第 37 條規定辦理。

七、**都市更新單元劃定條件**：

(一) 是否位於都市更新地區：否。

(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。

(三) 建築物及地區環境狀況：

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。

➤ 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 <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	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、**本案第二次專案小組會議紀錄處理情形**：有關第二次專案小組意見回應，詳參報告書第二次專案小組意見回應綜理表（P 綜 1）。

十四、**相關審查辦理進度**：

審查事項	辦理進度
交通影響評估審查	隨 114 年 11 月 17 日弘更字第 1141117801 號函檢附，請交旅處審查。
容積移轉審查	本案無。
都市設計審議	目前尚未申請。

十五、**建築規劃內容概述**：

項目	公開展覽版		第 2 次專案小組版		本次專案小組版	
	棟別數	1 幢 1 棟	棟別數	1 幢 1 棟	棟別數	1 幢 1 棟
建築量體	地上層	11 層	地上層	11 層	地上層	11 層
	地下層	3 層	地下層	3 層	地下層	3 層
	建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造 <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造 <input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造 <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造 <input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造 <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造 <input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造		
單元戶數	30 戶	30 戶	30 戶	30 戶	30 戶	
實設停車位數	79 部	79 部	79 部	79 部	79 部	
實設機車位數	51 部	50 部	50 部	50 部	50 部	

實設自行車位數	16部	16部	16部
---------	-----	-----	-----

**十六、建築容積獎勵：**

獎勵項目		前次獎勵面積(m <sup>2</sup> )	前次獎勵額度(%)	本次獎勵面積(m <sup>2</sup> )	本次獎勵額度(%)
中央獎勵					
六	建築物結構安全條件獎勵	446.20	8.00	446.20	8.00
十	綠建築(黃金級)	446.20	8.00	446.20	8.00
十三	耐震設計獎勵(耐震標章)	557.76	10.00	557.76	10.00
十四	時程獎勵	390.43	7.00	390.43	7.00
中央獎勵合計		1,840.59	33.00	1,840.59	33.00
地方獎勵					
四	(一)建蔽率符合規定，且綠覆率達百分之八十以上	390.43	7.00	390.43	7.00
	(三)開挖率獎勵	334.65	6.00	334.65	6.00
五	留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者	238.79	4.28	238.79	4.28
地方獎勵合計		963.87	17.28	963.87	17.28
都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積50%)		2,788.80	50.00	2,788.80	50.00
容積移轉(區外容積移轉)		-	-	-	-
申請容積總計		2,788.80	50.00	2,788.80	50.00

十七、議題綜整與歷次會議收斂情形：											
項目	議題	內容									
一	更新單元範圍	經第 1、2 次專案小組討論，尚未同意，提請本次小組討論。									
二	建築容積獎勵	建築物結構安全條件獎勵 8%獎勵	提請本次小組討論								
		綠建築(黃金級)8%獎勵									
		耐震設計獎勵(耐震標章)10%獎勵									
		時程獎勵 7%獎勵									
		建蔽率獎勵 7%獎勵									
		開挖率獎勵 6%獎勵									
		留設人行步道獎勵 4.28%獎勵									
三	財務計畫—各項費率	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>人事行政管理費</td> <td>原提列 5%，前次已調降以 4%提列</td> </tr> <tr> <td>銷售管理費率</td> <td>原提列 6%，前次已調降以 5%提列</td> </tr> <tr> <td>風險管理費率</td> <td>原提列 12%，前次已調降以 10%提列</td> </tr> </tbody> </table>	項目	額度	人事行政管理費	原提列 5%，前次已調降以 4%提列	銷售管理費率	原提列 6%，前次已調降以 5%提列	風險管理費率	原提列 12%，前次已調降以 10%提列	提請本次小組討論
項目	額度										
人事行政管理費	原提列 5%，前次已調降以 4%提列										
銷售管理費率	原提列 6%，前次已調降以 5%提列										
風險管理費率	原提列 12%，前次已調降以 10%提列										
四	財務計畫—加計費用	本案無									
五	財務計畫—依實際狀況認列	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>費用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都市更新規劃費用</td> <td>4,000,000 元</td> </tr> <tr> <td>更新前土地及建物測量費用</td> <td>220,500 元</td> </tr> <tr> <td>信託管理費</td> <td>2,300,000 元</td> </tr> </tbody> </table>	項目	費用	都市更新規劃費用	4,000,000 元	更新前土地及建物測量費用	220,500 元	信託管理費	2,300,000 元	提請本次小組討論
項目	費用										
都市更新規劃費用	4,000,000 元										
更新前土地及建物測量費用	220,500 元										
信託管理費	2,300,000 元										
六	資金來源	原自有資金投入比例為 30%，本次調整為 40%；原貸款比例為 70%，本次調整為 60%，提請本次小組討論。									
七	風險控管機制	未來將於金融機構設立「信託專戶」，將建案興建資金存放予金融機構，由金融機構執行資金管理，確保興建資金依工程進度專款專用，提請本次小組討論。									
作業單位 初核意見	一、歷次尚未審議事項如下： (一) 確認計畫範圍：										

本案鄰地竹北段 1-3 地號及 19 地號是否納入本計畫範圍，請實施者說明鄰地協調過程及內容後，提請專案小組討論。

(二) 停車需求：

為避免因停車需求預估過於樂觀而造成實際停車外溢情形，請實施者說明本次停車空間之規劃考量及內容(含計算方式)，以及對周邊環境是否造成交通衝擊，請交通旅遊處表示意見後，提請專案小組討論。

(三) 公益性措施：

- 1.公共自行車租賃空間部分，因涉及捐贈標準、數量及柱位等相關內容，請實施者說明上述內容之規劃情形及使用效益、後續處理方式、程序及捐贈時程等相關事項。
- 2.請交通旅遊處針對本次所提公共自行車租賃空間預留之區位及實施者所提規劃內容表示意見後，提請專案小組討論。
- 3.請實施者說明本次所提公益性措施之規劃考量及具體效益性。
- 4.綜上，考量本案基地為單一所有權人所提之都市更新計畫，其更新計畫內容應對周邊環境品質及公益性須有具體貢獻，以符合都市更新之目的，提請專案小組討論本案公益性措施是否足夠且具有可行性。

(四) 未來進駐廠商之規劃：

請實施者說明未來引入產業、營運、管理（含用水用電及回收）之規劃，以及是否有排放事業廢水之需求，請本處工商發展科表示意見後，提請專案小組討論。

(五) 建築容積獎勵

1.都市更新容積獎勵

- (1)依都市更新條例第 1 條規定：「為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，特制定本條例。」，即是都市更新立法之目的，立法原意都市更新不只是原建物原地重建，更新改善後的效益也不僅為基地內單獨享有，更是增進公益性及具都市再發展之意義，各別更新案皆應對於周圍環境改善負有責任與義務，為加強都市更新對環境品質及公益性之貢獻，請實施者說明本案對環境改善及公益性之貢獻，以及申請都市更新容積獎勵額度總計達 50%之合理性，提請專案小組討論。

(六) 建築規劃設計

- 1.本案之建照法令(指建築、土管、環評、消防、交通法系等)之檢討，請以事業計畫報核日為準。
- 2.本案建築物東向及南向立面於第二次提會時有大幅度調

整，請實施者說明規劃考量。

(七) 財務計畫

- 1.有關 P13-3 工程造價部分，請實施者說明本案工程造價之項目內容及計算依據。
- 2.P13-2 請說明人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費提列%評估考量後，提請專案小組審議。

二、本次新增之討論事項如下：

(一) 建築規劃設計：

- 1.本次調整公共自行車租賃空間及綠覆率由 203.85%調整為 189.13%，調降幅度較大，請實施者說明規劃考量。
2. P9-18 本案於一樓設置大貨車裝卸車位，請補充標示裝卸車位之迴轉半徑及車道軌跡線。
3. P9-18 大貨車裝卸車位呈現方式與 P9-20 地面層平面圖不一致，請釐清修正。
4. P9-36 ~9-40 本次修正植栽調整部分，台灣欒樹減少 2 棵且灌木及地被均有調整，惟修正部份未加劃底線，後續請補充標示。
- 5.本案後續都市設計審議部分，如有涉及修正事項，以都市設計審議決議事項及核定方案為主，並請檢附修正對照表且納入計畫書內載明。

(二) 財務計畫：

- 1.有關更新前測量費用（含技師簽證費用）(P13-1) 請依合約金額提列，並檢具合約影本以資佐證。
- 2.有關信託管理費 (P13-2) 載明以報價單金額認列，惟經查未檢附報價單，後續請依合約金額提列，並檢具合約影本以資佐證。

(三) 其他：

- 1.有關本次所提報告書內涉及其他審議程序者，應依該項審議決議內容辦理，請補充相關說明於事業計畫書內。
- 2.請補充本案第一次專案小組審議版(公開展覽版)併入修正內容對照表中(請敘明修正內容對照、修正原因及對應頁碼)及簡易對照圖說於事業計畫內。
- 3.P3-4 請補充標示合法建築物之使用執照號碼。
- 4.有關附錄十、建築線指示圖部分，請以彩印為主，以利審閱。
- 5.事業計畫書中其餘誤繕、不明、重複及缺漏部分，仍應請詳加檢核修正。

審議會委員  
意見

### 一、都市更新單元範圍及鄰地協調：

考量本案實施者業已說明並提供鄰地協調過程及內容，故有關本案更新單元範圍得依實施者所提方案辦理，惟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。

### 二、停車需求：

- (一) 有關面積計算表內(P.9-14)之汽車停車數量計算仍有疑義(張委員杏端及本府交通處於會中發言內容，請參考書面意見)，考量涉及都市計畫土地使用分區管制要點規定與建築技術規則建築之法令適用問題，倘依土地使用分區管制要點規定計算後汽車停車數量為 127 輛；如按建築技術規則計算後汽車停車數量為 79 輛，兩者數量有明顯差異。
- (二) 另依中央法規標準法規定都市計畫法之法律位階高於建築技術規則，實施者應以土地使用分區管制要點規定計算汽車停車數量為主，惟縣府實務執行上似以建築技術規則規定辦理，請實施者逕向都市計畫主管機關釐清該土地使用分區管制要點中「建築樓地板面積」之計算方式，並請實施者依該計算方式核實檢討計算停車數量，以符合實際需求。

### 三、公益性措施：

有關公共自行車相關規劃及設置部分，本府交通處無相關意見。

### 四、建築容積獎勵：

本案實施者依新竹縣都市更新建築容積獎勵核算基準，申請留設大面積開放空間、人行步道之容積獎勵部分似計算有誤請檢核修正；另考量土地使用分區管制要點或其他相關規定辦理退縮屬義務性需留設退縮空間而非容積獎勵性質，爰請自法定退縮範圍後再自行留設之退縮空間，始得依容積獎勵基準計算獎勵面積，故請實施者重新依規核實檢討該獎勵項目及內容。

### 六、建築規劃設計：

有關本次所提之建築規劃設計內容，請依委員、相關單位及作業單位初核意見修正。

### 七、財務計畫：

- (一) 有關都市更新審議資料表中，評價基準日、總資產面積及二樓以上均價，請補充說明。
- (二) 表 13-6 更新整體開發收益表中工廠為每個 3,919.05 坪，單價約為 32 萬元，以及汽車位共 79 個，單價為 120 萬元，稍嫌保守且不足，請實施者補充說明更詳細的資料說明整體收入情形。

## 八、其他：

### (一) 張杏端委員(現場及書面意見)：

1.P.9-14 面積計算表內之汽車位仍維持第二次專案小組事業計畫之法定車位 79 輛，與土地使用分區管制要點及都市設計管制事項之規定仍然不符，因事涉法令適用有所疑慮，實施者不遵照上開土地使用分區管制要點及都市設計管制事項之規定「建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間…」辦理，而堅持照建築技術規則建築設計施工編第 59 條說明(一)之計算方式辦理，故建請新竹縣政府應不予核准本件都更新案之實施。理由如下：

(1) 細部計畫之土地使用管制要點及都市設計管制事項應優先於建築技術規則建築設計施工編第 59 條之適用，固然實施者於 114 年 4 月 7 日華資開字第 1140000045 號函請新竹縣政府於 114 年 4 月 15 日以府工建字第 1143603151 號函復「本案屬都市計畫內土地，有關停車空間檢討之依據，其土地使用管制規則或都市設計管制規則若無特別規定請依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。」，惟上開 114 年 4 月 15 日府工建字第 1143603151 號函內容文字「若無特別規定」之語意與事實不符，蓋本案係必須遵守 108 年 12 月 26 日發布實施之「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(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案-土地使用分區管制要點及都市設計管制事項」第 36 條第 3 項停車空間。2. 申請非供住宅使用部分，已有明文規定「為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，每一戶至少設置一汽車停車位，且其建築樓地板面積 250(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 125 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。…」辦理，此文字規定內容非常明確，顯然與建築技術規則建築設計施工編第 59 條文字內容不同，係屬“有特別規定”，非無特別規定，故有關停車空間設置之計算方法，當應依特別規定辦理，不應依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。何況第 59 條開頭文字就載明「第 59 條建築物新建、改建、變更用途或增建部分，依都市計畫法令或都市計畫書之規定，設置停車空間。其未規定者，依下表規定。…」，可

	<p>知本案既然在都市計畫細部計畫內有關土地使用分區管制要點及都市設計管制事項已有設置停車空間計算方式之規定，當優先適用都市計畫細部計畫內有關土地使用分區管制要點及都市設計管制事項有關設置停車空間計算方式之規定，方屬合法。</p> <p>(2)依細部計畫土地使用管制要點及都市設計管制事項計算本案應設置之停車空間數量為 127 輛明顯高於依建築技術規則建築設計施工編第 59 條計算本案應設置之停車空間數量為 79 輛，如棄高就低，易生圖利實施者之嫌。</p> <p>A.如按細部計畫土地使用管制要點及都市設計管制事項規定之計算方法：  <math display="block">[(\text{總樓地板面積 } 15,938.54 \text{ m}^2 - 250 \text{ m}^2) \div 125 \text{ m}^2 = 126 \text{ 輛}] + 1 \text{ 輛} = 127 \text{ 輛}</math></p> <p>B.如按建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定之計算方法：  <math display="block">[(9,918.28 \text{ m}^2 - 250 \text{ m}^2) \div 125 \text{ m}^2 = 78 \text{ 輛}] + 1 \text{ 輛} = 79 \text{ 輛}。</math></p> <p>(A)-(B)=48 輛，如按事業計畫每輛停車空間 1,200,000 元，共達 576,000,000 元，全案都更成本及收入之分析，會因短少這 48 輛停車空間之設置而失真。</p> <p>2.貴府交通旅遊處在 114 年 12 月 29 日書面意見有強調”本案停車需求會因本案開發後車道流量增加而需增加停車需求，且引入人口後也須避免未來人數嚴重超標造成停車供給外溢及交通影響低估之情形”，因此，有關本案停車空間之設置數量，請務必一併將上述貴府交通旅遊處之書面意見納入檢討考量，以資適法。</p> <p>(二) 陳遜菁委員(書面意見)：      經檢視自博愛街 965 巷通往北側開放空間似需經過他人土地，且現況未見可供通行之空間，此外，9-18、9-53 圖說內人行動線略有差異，建議再行評估人行動線通往北側開放空間之可行性及合理性。</p>
<p>相 關 單 位 意 見</p>	<p>一、本府消防局(書面意見)：          本案屬供公眾使用建築物，請依「消防機關辦理建築物消防安全設備審查及查驗作業基準」辦理。</p> <p>二、本府財政處(現場及書面意見)：          本次自有資金及貸款比例由 30%、70%修正為 40%、60%，爰貸款利息中之貸款年利率計算請修正，相關連動數據亦請併同修</p>

正。

### 三、本府交通處(現場及書面意見)：

- (一)交評 p27, 請補充說明為何開發後基地進入/離開動線未分派從/往環北路一段之動線？
- (二)交評 p32, 依據分派將有 85%以上之車輛將基地南向之環北路或博愛街由南而北來, 並至博愛路與博愛街 816 巷口迴轉後再右進右出進入基地, 故博愛街/博愛街 816 巷口又有號誌管控, 請補充該路口之開發前後服務水準變化。
- (三)本案目前使用 112 年 8 月之流量調查數據, 已與現況實際車流情形差異頗大(如環北路), 建請更新調查數據, 俾以呈現開發前後之影響; 另目標年之流量影響分析採用 115 年(本案預計 2028 年方完工)是否妥適?請檢討更新。
- (四)前次審查意見基地回覆右進右出, 請開發單位承諾未不得申請雙向黃網線或路段中缺口, 避免車輛直接左轉之可能性, 未來倘必要時可於路段中設置軟桿。
- (五)交評 p30 機車停車需求: 員工 50 輛、訪客 1 輛, 惟小結總計機車停車需求 49 輛, 實設 50 席, 供給恐不符需求, 請釐清修正。
- (六)交評 P17, 大眾運輸系統之公車路線營運業者新竹客運已於 113 年 10 月底已退場, 請確認修正經營業者; 位於「自強北路」上之美德站應為誤植, 請更正為「博愛街」。P14 圖 2-4 博愛路請修正為博愛「街」。
- (七)P17 周邊停車需求分析考量地區及使用習性, 請依據高速公路區分 2 區分析停車供需調查; 另請圖 2-5 圖標示紅線、路邊有無車格之區分。
- (八)P23 有關停車及交通影響推估, 廠辦員工汽機車乘載率請以 1 車 1 人之保守估計並更新相關數據。

### 作業單位初核意見討論事項之回復：

- (一)停車需求: 請申請單位說明釐清本案未來係以 30 戶(30 家)廠商或 1(家)進行開發租售、30 戶之來源依據?其交通影響及停車需求將完全不同, 故, 如有 30 家廠商則 4 席卸貨車格之供給恐不足。本案交評報告之交通影響及停車推估目前主要係以預估引入人數(134 人)所作之後續推估, 故提出停車供給總計 129 席(79 汽車格+50 機車格)。惟工廠 30 戶、預計引入 134 人(由樓地板面積之推估)之關聯性與合理性請釐清說明, 避免未來人數嚴重超標造成停車供給外溢及交通影響低估之情形。
- (二)有關公共自行車相關規劃設置無疑義。

	<p><b>四、本府產業發展處工商發展科(書面意見)：</b></p> <p>(一) 本案「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」都市更新及爭議處理審議會第 2 次專案小組意見回應綜理表，項次三有關工商發展科回應意見及處理情形部分，業已知悉。</p> <p>(二) 有關作業單位初核意見一、(四)未來進駐廠商之規劃部分：本科為工廠登記主管機關，針對近年於利用都市計畫範圍內之廠辦大樓，辦理工廠登記時易衍生土地使用及管理認定疑義之情形，已於前次專案小組會議中表示相關意見，並經本案規劃單位於回應綜理表中回應在案。後續請實施者確實遵循「都市計畫法臺灣省施行細則」第 18 條相關規定，依規使用土地。</p> <p>(三) 其餘事項，請專案小組本於權責審議辦理。</p>
<p>專案小組初步建議意見</p>	<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，並經都市設計審議或其他相關外部審查審議通過後，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，提本縣都市更新及爭議處理審議會審議；惟若修正後內容與本次專案小組審議結果相較變更幅度過大，則再提本案專案小組討論。</p>