

「擬訂新竹縣竹北市縣福段 87 地號等 5 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 會議紀錄

壹、時間：民國 114 年 12 月 29 日（星期一）13 時 30 分整

貳、地點：新竹縣政府產業發展處會議室

參、主持人：陳委員玉霖（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：17 點 45 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：114 年 12 月 29 日
案由	擬訂新竹縣竹北市縣福段 87 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案		
說明	<p><b>一、本案緣起：</b> 本更新單元位於新竹縣竹北市興安里，基地臨路為縣政二路及光明五街，基地內為老舊房屋，擬透過都市更新改善環境，促使土地合理且有效利用，以增進社會公共利益，促進地方發展。</p> <p><b>二、本案辦理歷程說明：</b></p> <p>(一) 113 年 8 月 17 日於竹北市中崙里集會所(新竹縣竹北市福興一路 35 巷 51 號 2 樓)辦理自辦公聽會。</p> <p>(二) 113 年 8 月 23 日都市更新事業計畫報核。</p> <p>(三) 114 年 9 月 4 日至 114 年 9 月 18 日辦理公開展覽，共計 15 天，並在公開展覽期間內(114 年 9 月 15 日)於新竹縣政府辦理公辦公聽會。</p> <p>(四) 本案因案情複雜簽奉核可組成專案小組審議，專案小組委員包括陳委員玉霖(小組召集人)、解委員鴻年、張委員杏端、鄭委員奕孟、于委員俊明、彭委員惠珠及陳委員偉志等 7 位委員。</p> <p><b>三、實施者：</b>禾逸開發股份有限公司。</p> <p><b>四、規劃單位：</b>日豐建經股份有限公司。</p> <p><b>五、建築設計：</b>卓玲建築師事務所。</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：符合「新竹縣都市更新單元劃定基準」第 3 條、第 4 條第 1、2 項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> <li>3. 單元臨接計畫道路或經本府指定建築線之現有巷道，且面積達 1,500 平方公尺。</li> <li>4. 本案更新單元全區皆為第三種住宅區，未涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更，面積為 1,649.46 平方公尺，鄰接寬度 30 公尺縣政二路、8 公尺光明五街及 8 公尺縣政一街等三條計畫道路，且基地面臨計畫道路總長共計 76.15 公尺高於 20 公尺，也符合新竹縣都市</li> </ol>		

討論事項及編號	第 1 次 專案小組	所屬鄉鎮市： 竹北市	日期：114 年 12 月 29 日			
案由	擬訂新竹縣竹北市縣福段 87 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案					
	<p>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> <p>1. 符合指標(三)規定：(三)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。</p> <p>➤ 案情說明： 本案更新單元範圍內竹北市縣福段 147 建號等 1 筆建物，為三十年以上之鋼筋混凝土造，建物面積合計為 331.08 m<sup>2</sup>，經建築師檢討達更新單元內各種構造建築物面積之二分之一以上，尚符本指標規定。</p> <p>2. 符合指標(七)規定：(七)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。</p> <p>➤ 案情說明： 本案更新單元範圍內有竹北市縣福段 147 建號等 1 筆建物，共計 1 棟，經檢討達更新單元內不符建築技術規則規定者之棟數比例之二分之一，尚符本指標規定。</p> <p>3. 符合指標(十二)規定：(十二)更新單元距離下列地區二百公尺內(略以)：.....3.位於已開闢或已編列年度預算開闢面積達 0.5 公頃以上之公園、綠地。</p> <p>➤ 案情說明： 本案更新單元距離縣福公園(9,390.21 平方公尺)190 公尺，經實施者檢討尚符本指標規定。</p> <p>八、 計畫範圍： 本案更新單元位於「竹北(含斗崙地區)都市計畫」，其範圍係以縣政二路以東、縣政一街以西、縣政二路 394 巷以南、光明五街以北，面積約 1,649.46 平方公尺。</p> <p>九、 土地使用分區：第三種住宅區(建蔽率為 60%、容積率為 180%)。</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="497 2011 1473 2056"> <tr> <td data-bbox="497 2011 699 2056">項目</td> <td data-bbox="699 2011 1082 2056">土地部分</td> <td data-bbox="1082 2011 1473 2056">合法建物部分</td> </tr> </table>			項目	土地部分	合法建物部分
項目	土地部分	合法建物部分				

討論事項及編號	第 1 次 專案小組	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：114 年 12 月 29 日		
案由	擬訂新竹縣竹北市縣福段 87 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案				
		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	1,649.46	1	331.08	1
	同意比例	100%	100%	100%	100%
	<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：本案無。</p> <p>十五、本案公辦公聽會會議紀錄處理情形：詳附表。</p>				
作業單位 初核意見	<p>一、有關本案公開展覽、公辦公聽會之意見回應，仍有待釐清事項如下：</p> <p>(一) 本案已於報核前辦理鄰地協調相關作業，惟依公辦公聽會委員意見，有關基地右下角之縣福段 87-2、87-3 及 88-2 地號等 3 筆土地，若本案興建完成後，其腹地較小且無法與鄰地合併興建，依實施者於附表回應，鄰地協調時僅有縣福段 87-3 地號土地所有權人出席並表示不同意，爰請實施者說明後續是否有持續與另外 2 筆土地之所有權人溝通？相關溝通結果為何？並請補充相關溝通紀錄於計畫書內。</p> <p>(二) 有關本次公辦公聽會委員意見，請實施者依市場行情重新評估更新後之二樓以上均價，實施者於附表回應，將依市場行情重新評估，並修正於財務計畫中，請實施者說明重新評估後之價格及財務計畫之影響後，提請委員會討論。</p> <p>(三) 有關本次公辦公聽會委員意見，請實施者將容移費用提列至共同負擔計算，依實施者於附表回應，將於相關費用確認後提列，請實施者說明目前辦理情形。</p> <p>二、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僅 1 棟合法建築物，以及搭建於該合法建物之 T 棚，且土地及合法建築物產權單純，請實施者就下列事項說明後，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) 依「新竹縣都市更新單元劃定基準」第 9 條第 1 項(三)規定：「依本條例第二十三條自行劃定之更新單元，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。」，請實施者說明鄰地面積及其建物年限是否符合評估標準表指標</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：114 年 12 月 29 日
案由	擬訂新竹縣竹北市縣福段 87 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案		
	<p>(三)之情形，並請補充至計畫書內相關檢討章節。</p> <p>三、都市更新容積獎勵部分：</p> <p>(一) 本案擬申請#10 取得候選綠建築證書獎勵、#11 取得候選智慧建築證書獎勵、#12 無障礙環境設計獎勵及#13 耐震設計獎勵，請實施者補充說明如何確保於使照核發 2 年內取得綠建築標章、智慧建築標章、耐震設計標章，以及依住宅性能評估實施辦法辦理無障礙環境性能第二級？另請說明目前所提之建築設計內容是否已將上述各標章之相關要求納入規劃。</p> <p>(二) 承上，涉及協議書簽訂之容積獎勵項目者，因本縣目前暫未訂定協議書條文，有關本案協議書內容(P 附-55 至 P 附-62)請實施者說明後提請專案小組審議，並俟審定後於報告書內加註相關標章、證書取得時程。</p> <p>(三) 其餘本次尚未討論之都市更新容積獎勵相關事項，皆俟實施者依本次會議意見修正、補充相關圖說後，納入下次會議討論。</p> <p>四、容積移轉部分：</p> <p>(一) 依本次所提都市更新事業計畫書 P10-3 所示，本案擬申請容積移轉 40%(1,187.60 平方公尺)，請說明容積移轉申請案辦理進度，並補充相關證明文件於本案事業計畫書內。</p> <p>(二) 有關本案之容積移轉是否涉及相關權利人分配權益，請補充說明，並告知相關權利人知悉。</p> <p>五、其他：</p> <p>(一)P6-4 有關土地使用管制規定之檢討，建築退縮之檢討內容似有誤，請予釐清。</p> <p>(二)請實施者說明本案所涉及之各項審議作業辦理情形(如：都市設計審議等)，並應依該項審議決議內容辦理，如有涉及修正事項，請檢附修正對照表並納入計畫書載明。</p> <p>(三)其餘本次尚未討論事項，皆俟實施者依本次會議意見修正、補充相關圖說後，納入下次會議討論。</p>		
審議會委員意見	<p>一、都市更新單元範圍及鄰地協調：</p> <p>(一) 本案更新單元所有權人單純，且鄰地街角處尚有 3 筆土地於本案興建完成後將面臨腹地較小、重建不易之情形，惟本次會議實施者僅就單次鄰地協調結果說明，似未能具體說明實施者為更新單元範圍協調整合之付出。爰請實施者就本案鄰地協調的溝通過程以更詳細、具體的方式呈現，</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：114 年 12 月 29 日
案由	擬訂新竹縣竹北市縣福段 87 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案		
	<p>並請補充歷次溝通協調方案及鄰地土地及合法建築物所有權人意願，以利檢視實施者是否已落實並善盡整合之責任。</p> <p>(二) 查本次所提更新單元範圍非屬完整街廓，請依「新竹縣都市更新單元劃定基準」第九點第一項(二)規定檢討本次所提更新單元範圍周邊之鄰地面積、建物年限，並就是否造成鄰地畸零地補充說明。</p> <p>(三) 查本案更新單元範圍內原有兩棟建築物，其中一棟原為餐廳使用，並於本案事業計畫報核後拆除，請補充說明該棟建物拆除原因及先行拆除之危急性。</p> <p>(四) 有關本案更新單元範圍之合理性，俟實施者依本次會議意見修正後提下次專案小組討論。</p> <p><b>二、都市更新容積獎勵：</b></p> <p>(一) 本案擬申請綠建築、智慧建築、無障礙設計及耐震設計等多項涉及標章取得之獎勵項目，爰請就上述項目補充相關檢核之計算內容，以利確認所提之建築方案已將上述標章規範納入設計。</p> <p>(二) 另有關本次擬申請之黃金級綠建築標章，考量已申請 8% 之容積獎勵額度，建議將相關設計規劃展現於建築立面(如 2 至 4 樓立體停車場之立面綠美化等)及外部環境，以提升本案與周邊環境品質，相關意見請參閱「八、各委員書面意見、(三)鄭委員奕孟(現場及書面意見)」。</p> <p>(三) P10-3 都市更新容積獎勵項目編號△F1~△F10 內容不符適用規範，相關意見請參閱「八、各委員書面意見、(二)張委員杏端(現場及書面意見)」。本案另有申請中央都更容積獎勵(綠建築、時程獎勵等)於報告書中於地方性獎勵卻標示為「未申請」疑與實際申請內容不符，請釐清後檢核修正。</p> <p>(四) 有關都市更新容積獎勵項目本次僅就獎勵項目應檢附之文件提出意見，餘有關獎勵項目、內容及合理性、必要性等事宜，俟實施者依本次會議意見修正後提下次專案小組討論。</p> <p><b>三、公益性及環境友善措施：</b></p> <p>(一) 本案產權單純，且擬申請容積移轉、都市計畫開放空間獎勵及都市更新容積獎勵等多項容積增加項目，引入量體龐大，請實施者就上述各項獎勵增加項目分別載明公益性及環境友善措施，若該友善措施已取得增加容積者，不得再提列納入公益性及友善措施。</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：114 年 12 月 29 日
案由	擬訂新竹縣竹北市縣福段 87 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案		
	<p>(二) 承上，本案因產權單純，實施者對於規劃設計似較具主導性，建請與周邊環境整合考量，整體規劃環境友善措施。</p> <p><b>四、建築設計：</b></p> <p>(一) 有關本案之法定停車位計算基準，依 P11-4 面積計算表所示，法定車位為 72 輛、自設車位 36 輛，總計 106 輛(含 2 輛無障礙停車位)，係以建築技術規則第 59 條規定之樓地板面積為基準計算(9,686.95 m<sup>2</sup>)，惟依本計畫區土地使用分區管制規定第 28 點所述之建築樓地板面積應為 13,424.73 m<sup>2</sup>，實施者之計算基準似有疑義，相關意見請參閱「八、各委員書面意見、(二)張委員杏端(現場及書面意見)」。</p> <p>(二) 承上，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，實施者應以所屬都市計畫土地使用分區管制要點規定之建築樓地板面積為基準計算汽車停車數量，惟縣府實務執行上似以建築技術規則第 59 條規定辦理，以法令位階評估似有疑義，請實施者函詢都市計畫主管機關釐清所屬都市計畫土地使用分區管制規定涉及汽車停車位計算基準之「建築樓地板面積」計算方式，並請實施者依函詢結果重新檢討本案之停車數量，以符合法令規範及實際需求。</p> <p>(二) 臨縣政一街(8M)所留設之廣場型開放空間，建議以鄰里公園概念設計規劃，並對外開放，以增進本案之環境友善性。</p> <p>(三) 本案作為地區示範性案件，以都市更新方式開發相較其他一般重建案件應於建築設計上有所區別，建請整合評估後提出更友善環境且具地區指標性之整體規劃。</p> <p>(四) 考量使用者需求，無障礙車位請設置於鄰近電梯出入口處，並以不穿越車道為原則配置。</p> <p>(五) 垃圾車暫停車位(或臨時停等空間)請規劃於本案建築基地內，並不得位於法定退縮範圍內，以免影響行人通行。</p> <p>(六) 有關停車場車道動線，請再與本府交通處研議，相關意見請參閱「相關單位意見、三、本府交通處(現場及書面意見)」。</p> <p>(七) 另有關本案擬依所屬都市計畫土地使用分區管制規定申請開放空間獎勵部分，原則尊重該委員會之審議結果，惟仍提醒頂蓋式開放空間於實際執行上多有違規使用疑義，請實施者就後續該開放空間之維護管理提出因應措施。</p> <p><b>五、財務計畫：</b></p> <p>(一) P18-9 現金流量表所載專案融資(70%)與自有資金(30%)之比</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：114 年 12 月 29 日
案由	擬訂新竹縣竹北市縣福段 87 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案		
	<p>例與實際數字似不相符，請檢核修正，相關意見請參閱「八、各委員書面意見、(二)張委員杏端(現場及書面意見)」。</p> <p>(二) 承上，現金流出似大於現金流入金額，且出售之時機點及金額似與一般案件執行流程不同，請實施者釐清後以較符合實際情況之方式提列，相關意見請參閱「八、各委員書面意見、(二)張委員杏端(現場及書面意見)」。</p> <p>(三) 其餘有關費用提列及財務分析之合理性，相關意見請參閱「相關單位意見、四、本府財政處(現場及書面意見)」，並請依意見檢核修正。</p> <p><b>六、實施方式：</b></p> <p>(一) P14-1 本次所提事業計畫載明實施方式為協議合建，惟本案土地所有權人依土地登記謄本登載為台中商業銀行股份有限公司，係由本案實施者禾逸開發股份有限公司信託予該銀行，且本案合法建築所有權人為方 OO，係為本案實施者之負責人，土地及合法建築物之所有權人與實施者似為同一人，請實施者依相關規定釐清本案之實施方式係屬自行實施或協議合建，並檢核修正相關書件內容。相關意見請參閱「八、各委員書面意見、(一)于委員俊明(書面意見)」。</p> <p><b>七、實施者風險控管方案：</b></p> <p>(一) 有鑑於本案之所有權人及實施者似為同一人，實務上是否能依 P19-1 所載風險控管方案辦理不動產信託尚有疑義，請實施者釐清後檢核修正，相關意見請參閱「八、各委員書面意見、(二)張委員杏端(現場及書面意見)」。</p> <p>(二) 承上，若以不動產信託為本案之風險控管方案，本次於 P 附-50 至 P 附-54 所檢具之不動產信託契約，亦非以確保本案都市更新實施所簽訂之契約，請再予釐清。</p> <p><b>八、各委員書面意見：</b></p> <p>(一) 于委員俊明(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 在公聽會紀錄中，有鄰地所有權人(87-3 地號劉先生)出席並表達意見，若最終確定無法納入，目前的建築配置是否已考量未來鄰地若要單獨改建時的建築線指定與施工介面問題？</li> <li>2. 本案地下室開挖深達 3 層，且緊鄰未納入更新的舊有建築(如 87-2、87-3 地號)。依據公聽會意見，鄰房對於開挖</li> </ol>		

討論事項及編號	第 1 次 專案小組	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：114 年 12 月 29 日
案由	擬訂新竹縣竹北市縣福段 87 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案		
	<p>造成的安全疑慮極深。請實施者說明採用何種連續壁工法或保護措施（例如地盤改良），並建議應編列足夠的鄰房鑑定與監測預算，確保「連體壁」或共用壁面的結構安全。</p> <p>3. 本案申請多項容積獎勵（綠建築黃金級、智慧建築銀級、耐震標章等）。依據專案小組初核意見，目前部分標章候選證書似尚未取得或仍在審議中。請問實施者預計何時能取得相關候選證書？若未來未取得標章，是否有對應作法？</p> <p>4. 初核意見指出 P6-4 有關土地使用管制規定的建築退縮檢討內容似乎有誤，請設計單位澄清並修正圖說，確保符合「新竹縣都市更新單元劃定基準」及相關土管規定。</p> <p>5. 本案申請「開放空間」容積獎勵，規劃了沿街步道式開放空間。請實施者說明該開放空間的景觀設計（圖 12-13），已確保其鋪面、植栽與街道家具的配置是真正「友善公眾」使用，而非僅是社區的私有庭院延伸。例如，是否能與周邊（縣政二路、光明五街）的人行道順平銜接，創造連續的無障礙通行空間？又，除了法定的綠化與退縮外，實施者是否得增設 YouBike 站，以強化本案作為都市更新案的公益正當性。</p> <p>6. 事業計畫「三、分配與選配原則」（第 14-1 頁）謂：「本案採協議合建方式辦理，實際情形依實施者與所有權人契約為準」，惟本案實施者代表人與合法建築物所有權人為同一，雖可解釋為不同主體，然實施者與土地所有權人卻為同一主體，此際何以「自己與自己」簽訂契約？建議法律關係宜予釐清。</p> <p>7. 計畫書中提列的營建費用約為 13.4 億元（平均單價約 22 萬元/坪，參照表 18-1 與 18-3）。考量近期營建工料波動，此單價是否足夠支持其承諾的「黃金級綠建築」與「耐震標章」等高品質規格？</p> <p>8. 本案預計申請 40% 的容積移轉，請問容積移轉的接受基地許可審查進度為何？是否已取得相關權利人的同意或已有明確的購入標的？</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：114 年 12 月 29 日
案由	擬訂新竹縣竹北市縣福段 87 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案		
	<p>(二) 張委員杏端(現場及書面意見)：</p> <p>1.(1)P11-4 面積計算表內法定車位：72 輛；自行增設汽車位 34 輛，實設車位 106 輛(含 2 輛無障礙車位)；惟查 P6-2 表 6-3 變更竹北(縣治附近地區)細部計畫(修訂第二種商業區土地使用分區管制要點)-土地使用分區管制表第二十八點「(四)停車空間 1.申請供住宅使用部分(1)其建築樓地板面積在 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 150 平方公尺及其零數應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。…」，因此上述面積計算表內載明法定停車位：72 輛是錯誤的，正確應為 89 輛，計算方法：總樓地板面積 <math>[(13,424.73 \text{ m}^2 - 250 \text{ m}^2) / 150 \text{ m}^2] + 1 \text{ 部} = 89 \text{ 輛}</math>。</p> <p>(2)雖本案建築師表示係依據現行建築技術規則設計施工編第 59 條規定計算得出法定停車位為 72 輛，惟查上開第 59 條開頭文字就已載明「第 59 條建築物新建、改建、變更新用途或增建部分，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。…」可知本案應優先適用細部計畫有關土地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法之規定，方屬適法。</p> <p>2.P11-4 載述法定汽車位 72 輛，增設汽車位 34 輛，與 P 附錄-64 附錄十交通影響分析(二)停車空間佈設與數量配置載述內容「本案共設有法定車位 69 輛、36 輛自設車位」互不相符，請釐清。</p> <p>3.P10-3 本案適用新竹縣都市更新容積獎勵項目載述△F2 公益設施、△F3 公共設施或都市更新基金、△F4-1-3 整體規劃設計、△F5 留設開放空間、人行步道及騎樓、△F6 綠建築、△F7 申請更新地區時程獎勵、△F8 基地規模獎勵、△F9 處理占有他人土地之舊違章建築戶、△F10 危險建築物有立即拆除重建必要者，有下述不妥：</p> <p>(1)所依據之法令為 102.6.20 府產都字第 1020080779B 號函訂之「新竹縣都市更新建築容積獎勵核算基準」，查該核算基準並無△F1、△F2…△F10 之敘述用字，請改</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：114 年 12 月 29 日
案由	擬訂新竹縣竹北市縣福段 87 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案		
	<p>正。</p> <p>(2)上述△F1 至△F10 皆載述為「無申請本項容積獎勵」，惟查綠建築獎勵、時程獎勵，皆有申請此二項獎勵，只是列於中央獎勵項目，非列在新竹縣地方獎勵項目。請釐清敘述。</p> <p>4.(1)P19-1 拾玖實施者風險控管方案，載述參閱附錄玖不動產信託契約書，惟查附錄九不動產契約書全份內容，係屬原所有權人禾逸開發股份有限公司於 113 年 12 月 24 日設立信託契約，將本案土地信託移轉登記予台中商業銀行股份有限公司，並非為確保都更案能夠透過信託管理之執行順利興建新屋完工，並確保預售屋履約擔保機制有關不動產開發信託之規定。請實施者、土地所有權人(不動產信託之受託人)(以上為開發信託之委託人，即甲方)、台中商業銀行股份有限公司(本公司為開發信託之受託人，即乙方)簽訂以委託人為受益人之自益信託契約，使開發風險獲得控管。</p> <p>(2)本案實施者究為協議合建或自地自建，請釐清。開發風險之控管方案之信託請一併配合修正。</p> <p>5.P18-9 表 13-7 現金流量表有下述錯誤，請重新釐清更正之。</p> <p>(1)專案融資占 70%，自有資金占 30%，但自準備期至最末一期，專案融資之金額與自有資金之金額，均不符合 70%:30%。</p> <p>(2)自第 1 期至第 10 期，現金流出均大於現金流入，表示資金有了缺口，資金不足，與實務作法不合。</p> <p>(3)自第 1 期至第 10 期，現金流入中的「出售折價抵付共同負擔房地收入」，每 1 期金額均為 6,087,242 元。占全部共同負擔 730,468,992 元之 0.0083340184，請說明其計算公式？又出售預售屋收入預估分布非常均勻，第 1 期至第 10 期，每期預售收入均為 6,087,242 元，原因何在？此與市場上銷售預售屋收入，受到諸多不確定因素之影響，呈現難以預測，且成交件數與金額也通常每 1 期均不同，此處與市場交易實情不符。</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：114 年 12 月 29 日
案由	擬訂新竹縣竹北市縣福段 87 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案		
	<p>(三) 鄭委員奕孟(現場及書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本案地下室開挖減少二層，將停車位置於地上 2-4 層，降低開挖深度及風險，給予肯定。</li> <li>2.本案申請綠建築獎勵 8%，為友善環境設計，請研析立面綠化的可能性(2-4 樓停車場外牆)。</li> <li>3.有關基地臨路側之開放空間，建請考量以無障礙環境設計，以增進環境友善措施。</li> <li>4.地主及實施者應該是同一人，所以此案相對單純，加上鄰近縣府，應作為都更的示範案例。</li> </ol> <p><b>九、其他：</b></p> <p>(一)「附錄十、交通影響評估」之法定停車位數似與事業計畫內其他章節所述不一致，請檢核修正。</p> <p>(二)有關本案之容積移轉、都市設計審議、開放空間審查等涉及外部審查事宜，請實施者補充說明相關辦理進度。</p>		
相關單位意見	<p><b>一、本府消防局(書面意見)：</b></p> <p>(一) 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><b>二、本府文化局(書面意見)：</b></p> <p>(一) 本局已建置「新竹縣開發行為涉及有形文化資產查詢系統」，並已停止收受用地範圍是否涉及本縣有形文化資產之函詢公文，本次由本局代為查詢，並檢附縣福段 87,87-1,88,88-1,89 共 5 筆地號查詢結果檔案給您參考(詳附件一)，後續可善加利用新竹縣開發行為涉及有形文化資產查詢系統，查詢系統網址：<a href="https://hican.hchcc.gov.tw">https://hican.hchcc.gov.tw</a>，謝謝。</p> <p><b>三、本府交通處(現場及書面意見)：</b></p> <p>(一) 請補充完整交通影響評估，並依照新竹縣政府建築物交通影響評估報告內容檢核表逐項檢核填列。</p> <p>(二) 附-63，停車位數量有誤，請修正。</p> <p>(三) 現規劃基地車道出入口合併地上層及地下層，導致出入口寬度達 10 公尺，請檢討地上及地下層車輛動線應於基地內部匯流後，再規劃合理寬度與聯外道路連接。</p> <p>(四) 本案建請規劃留設公共自行車租賃站設置空間，並評估參與公益捐贈公共自行車租賃站，以推動本縣綠色運輸，建立低碳城市，詳情請參考「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」，依據本建案量體建議之</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：114 年 12 月 29 日
案由	擬訂新竹縣竹北市縣福段 87 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案		
	<p>基礎規模為 20 車柱 20 輛車(一般車輛及電輔車各半)。</p> <p><b>四、本府財政處(現場及書面意見)：</b>針對本案事業計畫(公展版)財務計畫部分，協助檢視意見如下：</p> <p>(一) 表 18-1 之貳、五、地籍整理費用，計算式內更新後戶數與審議資料表內戶數不一致，請修正，P18-6 之說明內容請併同檢視修正。</p> <p>(二) 表 18-1 之參、貸款利息，所列銀行融資利率採用之年月份及利率，與 P18-7 之說明內容不一致，請釐清。</p> <p>(三) P18-4 之(一)重建費用，請確認 103 年 5 月及 113 年 8 月之物價指數是否為 86.3%及 111.82%，指數增減率及物價調整金額等相關數據請併同檢視修正。</p> <p>(四) P18-5 之 E.建築相關規費，所列法定工程造價金額與表 18-6 公寓大廈管理基金計算表內所列金額不一致，請修正。</p> <p>(五) P18-5 之表 18-5 拆除工程所列計算式與結果不一致，請釐清。</p> <p>(六) P18-6 三、(3)更新前測量費用提列方式應依實際狀況提列，請檢附合約影本。</p> <p>(七) P18-6 外接水電瓦斯管線工程費，本案 113 年 8 月報核，參照 113 年 10 月臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表以每戶 97,500 元提列，是否合宜，請說明。</p> <p>(八) P18-7 之表 18-8，(五)都市更新規劃費用與合約金額不一致，請修正，另營建費用是否須扣除營業稅，請說明。</p> <p>(九) P18-8 三、(一)整體更新事業財務分析，請確認第 2 行文字之更新事業實施總成本金額，及整體報酬率與年化報酬率之計算結果。</p> <p>(十) 本案土地及建物為單一所有權人，實施方式無論為協議合建或自行興建，案件皆相對單純，人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，請調降。</p> <p>(十一) 本次簡報新增容移費用 1.37 億元，並納入共同負擔，請檢附購入容移之實際支付成本證明文件。</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至府，以對照表方式補充處理情形、相關對照圖說及修正計畫書圖(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 90 個日曆天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</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：114 年 12 月 29 日
案由	擬訂新竹縣竹北市縣福段 87 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案		
	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。		

附件一：本府文化局提供本案都市更新單元範圍(竹北市縣福段 87 地號等 5 筆土地)「新竹縣開發行為涉及有形文化資產查詢系統」查詢結果

權 號：  
保存年限：

新竹縣政府文化局 函

地址：302新竹縣竹北市縣政九路146號  
承辦人：張育璋  
電話：03-5510201分機612  
傳真：03-5517107  
電子信箱：yuhuan@hchcc.gov.tw

受文者：如行文單位

發文日期：  
發文字號：文資  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：本局自114年10月1日起停止收受本縣「查詢開發範圍有無位於環境敏感地區」類型公文案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依區域計畫及非都市土地開發相關法令規定，申請開發涉及土地使用分區或使用地變更於實質審查前，需先向各主管機關查詢開發範圍有無位於環境敏感地區。
- 二、本局查復項目為文化資產相關項目，含第1級敏感區之古蹟保存區、考古遺址2項，及第2級敏感區之歷史建築、聚落建築群2項。
- 三、為減少人工查復等待時間，本局已建置完成「新竹縣開發行為涉及有形文化資產查詢系統」(<https://hican.hchcc.gov.tw>)，提供地號及周邊土地環境敏感區查詢，並於114年5月12日至114年12月31日開放試營運，試營運期間免收查詢費用。
- 四、本系統試營運間已趨穩定，請善用線上系統查詢，以利有效運用公務資源，提升整體行政效益，並請協助公告周知；同時本局於114年10月1日當日起停止收受「用地查詢」業務公文。

正本：新竹縣政府農業處、新竹縣政府民政處、新竹縣政府工務處、新竹縣政府產業發展處、新竹縣政府交通旅遊處、新竹縣政府原住民族行政處、新竹縣政府地政處、新竹縣各鄉鎮市公所群組、財政部國有財產署中區分署新竹辦事處、內政部國土管理署國土計畫組、內政部國土管理署都市計畫組、內政部國土管理署建築管理組、內政部國土管理署住宅發展組、內政部國土管理署都市基礎工程組、社團法人新竹縣建築師公會、新竹縣地政士公會、新竹縣不動產開發商業同業公會、中華民國航空測量及遙感探測學會

副本：



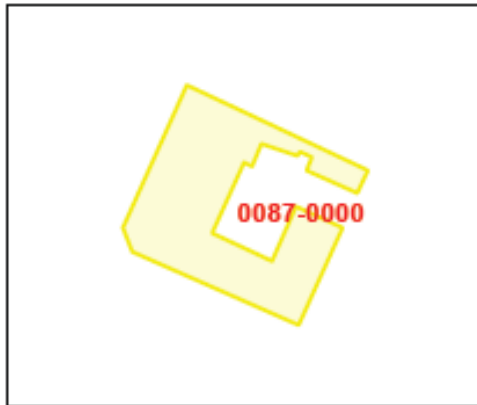
案件編號：202512220002

查詢地籍編號：202512220002001

查詢地號：竹北市縣福段87號

查詢時間：民國114年12月22日

有效期限：民國115年6月20日



**說明：**

案地經查非屬本府公告之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀所定著土地或其保存區。

**請留意相關法規：**

1. 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與古蹟、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33條第2項、57條第2項之規定：營建工程或其他開發行為進行中，發見與古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物及疑似考古遺址時，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。
2. 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。

**備註：**

1. 本查詢結果地籍資料使用新竹縣政府地政處113年10月提供之地籍圖電子檔調整組合而成。

61431c3f-b600-4b51-b3ac-f544e06970f9

202512220002

2. 本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性，應由查詢者自行舉證。如地籍位置有疑義，應以本縣地政事務所核發之圖本為準。
3. 本查詢結果為新竹縣開發行為涉及有形文化資產查詢系統線上製發。
4. 本系統查詢每筆地號收取新臺幣0元之規費。
5. 本筆地號查詢結果有效期間自查詢日起180日曆天以內有效，逾期者失效，如有需要者請重新查詢及付費。
6. 本系統地籍資料僅做為土地位置查詢參考，實際資料應以地政事務所鑑界成果為準。

---

以下空白

2025/12/22 16:00:00

2/2



## 新竹縣開發行為涉及有形文化資產查詢結果

案件編號：202512220002

查詢地籍編號：202512220002002

查詢地號：竹北市縣福段87-1號

查詢時間：民國114年12月22日

有效期限：民國115年6月20日



### 說明：

案地經查非屬本府公告之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀所定著土地或其保存區。

### 請留意相關法規：

- 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築物，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33條第2項、57條第2項之規定：營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建築物及疑似考古遺址時，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。
- 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200萬元以下罰鍰，併予敘明。

### 備註：

- 本查詢結果地籍資料使用新竹縣政府地政處113年10月提供之地籍圖電子檔調整組合而成。

345147b1-4d4a-40ec-b02d-4ee5f6498cf0

202512220002

2. 本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性，應由查詢者自行舉證，如地籍位置有疑義，應以本縣地政事務所核發之圖本為準。
3. 本查詢結果為新竹縣開發行為涉及有形文化資產查詢系統線上製發。
4. 本系統查詢每筆地號收取新臺幣0元之規費。
5. 本筆地號查詢結果有效期間自查詢日起180日曆天以內有效，逾期者失效，如有需要者請重新查詢及付費。
6. 本系統地籍資料僅做為土地位置查詢參考，實際資料應以地政事務所處件成果為準。

---

以下空白

2025/12/22 18:00:24

2/2



## 新竹縣開發行為涉及有形文化資產查詢結果

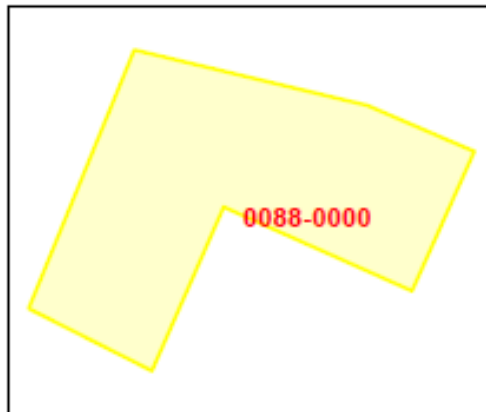
案件編號：202512220002

查詢地籍編號：202512220002003

查詢地號：竹北市縣福段88號

查詢時間：民國114年12月22日

有效期限：民國115年6月20日



說明：

案地經查非屬本府公告之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀所定著土地或其保存區。

請留意相關法規：

1. 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其古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建築物，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33條第2項、57條第2項之規定：營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建築物及疑似考古遺址時，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。
2. 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200萬元以下罰鍰，併予敘明。

備註：

1. 本查詢結果地籍資料使用新竹縣政府地政處113年10月提供之地籍圖電子檔調整組合而成。

d29c5b8e-157c-41d8-99b5-29116105b9f7

202512220002

2. 本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性，應由查詢者自行舉證，如地籍位置有疑義，應以本縣地政事務所核發之圖本為準。
3. 本查詢結果為新竹縣開發行為涉及有形文化資產查詢系統線上製發。
4. 本系統查詢每筆地號收取新臺幣0元之規費。
5. 本筆地號查詢結果有效期間自查詢日起180日曆天以內有效，逾期者失效，如有需要者請重新查詢及付費。
6. 本系統地籍資料僅做為土地位置查詢參考，實際資料應以地政事務所產界成果為準。

---

以下空白

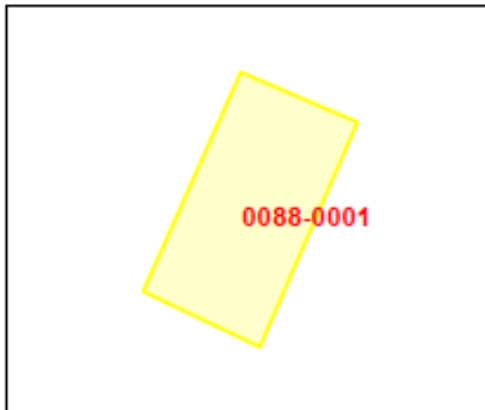
2025/12/22 18:00:33

2/2



## 新竹縣開發行為涉及有形文化資產查詢結果

案件編號：202512220002  
 查詢地籍編號：202512220002004  
 查詢地號：竹北市縣福段88-1號  
 查詢時間：民國114年12月22日  
 有效期限：民國115年6月20日



### 說明：

案地經查非屬本府公告之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀所定著土地或其保存區。

### 請留意相關法規：

- 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築物，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33條第2項、57條第2項之規定：營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建築物及疑似考古遺址時，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。
- 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。

### 備註：

- 本查詢結果地籍資料使用新竹縣政府地政處113年10月提供之地籍圖電子檔調整組合而成。

626bf23-d607-47d0-9ba4-98eb1b629723

202512220002

2. 本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性，應由查詢者自行舉證。如地籍位置有疑義，應以本縣地政事務所核發之圖本為準。
3. 本查詢結果為新竹縣開發行為涉及有形文化資產查詢系統線上製發。
4. 本系統查詢每筆地號收取新臺幣0元之規費。
5. 本筆地號查詢結果有效期間自查詢日起180日曆天以內有效，逾期者失效，如有需要者請重新查詢及付費。
6. 本系統地籍資料僅做為土地位置查詢參考，實際資料應以地政事務所鑑界成果為準。

---

以下空白

2025/12/22 18:00:43

2/2



案件編號：202512220002

查詢地籍編號：202512220002005

查詢地號：竹北市縣福段89號

查詢時間：民國114年12月22日

有效期限：民國115年6月20日



說明：

案地經查非屬本府公告之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀所定著土地或其保存區。

請留意相關法規：

1. 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築物，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33條第2項、57條第2項之規定：營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建築物及疑似考古遺址時，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。
2. 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。

備註：

1. 本查詢結果地籍資料使用新竹縣政府地政處113年10月提供之地籍圖電子檔調整組合而成。

2. 本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性，應由查詢者自行舉證，如地籍位置有疑義，應以本縣地政事務所核發之圖本為準。
3. 本查詢結果為新竹縣開發行為涉及有形文化資產查詢系統線上製發。
4. 本系統查詢每筆地號收取新臺幣0元之規費。
5. 本縣地籍查詢結果有效期間自查詢日起180日曆天以內有效，逾期者失效，如有需要者請重新查詢及付費。
6. 本系統地籍資料僅做為土地位置查詢參考，實際資料應以地政事務所圖界成果為準。

---

以下空白