

## 新竹市政府 函

地址：30051新竹市中正路146號  
承辦人：黃愛婷  
電話：(03)5249271  
電子信箱：01439@ems.hccg.gov.tw

受文者：本府都市發展處（都市設計與開發科）

發文日期：中華民國112年10月18日  
發文字號：府都發字第1120159652號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨（如電子檔）（376580000A\_1120159652\_ATTACH1.pdf）

主旨：檢送本府112年10月12日召開「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」第269次委員會會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本府112年10月2日府都發字第1120149023號、112年10月11日第1120156123號開會通知單續辦。

正本：高召集人虹安、張副召集人治祥、李委員昌憲、姚委員家朋、陳委員秉立、彭委員獻生、黃委員秋榮、楊委員邴淇、楊委員祥銘、解委員鴻年、詹委員勳全、賴委員以軒、鍾委員易詩、倪委員茂榮、何委員憲棋、曾委員嘉文、翁委員義芳、文化部、劉謙澤君、舜威都市開發股份有限公司、朱文輝君、劉偉彥建築師事務所、王喬建設股份有限公司、禾洋都市開發有限公司、社團法人台北市不動產估價師公會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人桃園市不動產估價師公會、陳明偉建築師事務所、佳群建設股份有限公司、本府交通處、工務處、地政處、都市發展處（都市計畫科、建築管理科、都市更新科）

副本：本府都市發展處（都市設計與開發科）（含附件）

「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」  
第 269 次委員會會議紀錄

一、時 間：中華民國 112 年 10 月 12 日下午 2 時 0 分

二、地 點：新竹市政府第一會議室

三、主 持 人：張副召集人治祥 代

四、出席單位：詳簽到簿

紀錄：黃愛婷

五、報告事項：

(一) 新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第 268 次委員會會議  
決議辦理情形。

都市發展處報告：略。

決議：洽悉。

六、審議案：

(一) 「新竹市光華段1146地號等8筆土地市場用地以附帶條件變更為第二  
種商業區」開發許可審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

說明事項：

1. 本案位屬「變更新竹市都市計畫（新竹(西北地區)細部計畫）（計畫圖重製檢討暨第二次通盤檢討）」範圍內，依據本細計【變14案：市場用地以附帶條件變更為第2種商業區】協議書負擔公設比例30%規定申請開發許可。依據協議書除上述附帶條件外，應併同完成下列事項：

(1)協助毗鄰二條8M計畫道路興闢完成或提供興闢完成之所需工程費用，並經道路主管單位認可。

(2)沿東大路及經國路側除依都市設計準則規定指定留設4M無遮簷帶狀式公共開放空間系統外，配合擇一再退縮留設4M無遮簷帶狀式公共開放空間系統，以塑造街角廣場或串聯性之公共開放空間。

2. 有關負擔公設比例30%部分，前經提送112年3月3日第261次委員會審議決議：

(1) 本案同意以全部繳交代金方式辦理市場用地變更為第二種商業區。

(2) 本案估價基準日期迄今已逾一年未完成捐贈，請提送三家估價師公會依前次估價結果調整市價後，再提會確認市價最高價。

決議：

1. 本案代金繳納部分，代金數額以市價計算。其市價由本府主管機關委託三家不動產估價師公會查估後，以最高價為原則，經委員討論決議，本案代金繳納依查估最高價計算(台北市不動產估價師公會)，其應繳納代金金額為新台幣2億9,404萬7,860元，請簽立協議書人至本府都市發展處辦理繳納手續。該估算價格核算如下：

代金=基地面積(2,240.8m<sup>2</sup>)x回饋代金比例(30%)x市價(437,415元/m<sup>2</sup>)，應繳代金共計為新台幣294,047,860元。

2. 本案應於112年10月29日前依都市計畫期限完成繳交代金，並應配合辦理下列事項，逾期則恢復原使用分區：

(1) 新竹市光華段1146-2、1140-3、1141-1、1141-2、1142-1、1142-2、1143-1、1143-2、1144-1、1144-2、1145-3、1145-4地號等12筆道路用地，面積合計555m<sup>2</sup>，請於112年12月31日前淨空地上物提供汽機車通行，其可通行狀況應由本府工務處認可，並提供土地使用權同意書予本府工務處。

(2) 有關協議書規定毗鄰二條8M計畫道路興闢完成所需工程費用，應於其相關預算書圖提送本府工務處審查認可後繳交。

(3) 後續建築設計都審時，應依本會議決議第1.(2)點所示留設無遮簷帶狀式公共開放空間。

3. 本案因繳交代金時程緊迫，於本次會議確認會議紀錄內容，請申請人檢送依決議辦理之報告書(雙面印刷，並含歷次會議紀錄影本、審議意見修正對照表、審議費及繳納代金收據影本)1份予業務單位審視確認，再依規辦理備查。

## (二)「朱文輝新竹市東光段127地號等9筆土地」開發許可審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

說明事項：

1. 本案位屬「變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討(配合世博台灣館產創園區周邊開發)細部計畫(第一階段)」範圍內，按上開細部計畫書之回饋規定須捐贈40%可建築用地為原則，但捐贈之可建築土地，如經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」同意者，得改以代金繳納。
2. 有關負擔公設比例40%部分，前經112年5月29日第236次幹事會決議：同意採繳交捐地面積430m<sup>2</sup>(都市計畫規定捐地比例40%)等值之代金，其中代金繳納部分，代金數額，以市價計算，其市價由本府主管機關委託三家不動產估價師公會查估後，以最高價為原則。申請人提請本次都審委員會確認估價成果之估價最高價及代金數額。

決議：

1. 請本案三家估價師公會依下列意見重新檢核修正估價報告書內容後，由本府業務單位邀集三家估價師公會及本府地價評議委員召開預審會議，再提會確認市價最高價：

(1)共通性意見：

- A. 委託人不一致：朱文輝(大華)、新竹市政府(亞太、益誠)。
- B. 比較法素地建蔽及容積率調整差異大。(容積率210%/400%)，-34%(益誠)/-45%(大華)/-49.7%(亞太)。
- C. 3家皆有使用中央段756、757、758地號作為比較標的，使用分區是否含道路用地。
- D. 勘估標的及比較標的(中央段756地號等3筆)接近公車站牌、學校、市場、服務性設施、公園等距離，皆有比較不同設施或相同設施而有距離差異較大之情形。
- E. 比較法個別因素調整3家對於勘估標的本身商業效益之看法有差異(略佳、普通、普通)。
- F. 勘估標的的面積私設通路不一致(11M、11M、12M)。

- G. 借貸資金利率不一致(3.133%、3.089%)。
  - H. 營造工程指數期日調整不一致。
  - I. 勘估標的本身135地號於112/4/19交易單價75萬元/坪、135-1地號於111/11/8交易單價75萬元/坪，本案三家事務所評估結論約為58萬元/坪~70萬元/坪，是否妥適。
  - J. 亞太及大華於土地比較法結論差異逾20%。
- (2) 台北市不動產估價師公會(台灣大華不動產估價師聯合事務所)：
- A. P. 13 台灣土地銀行股"份"有限公司。
  - B. 2. 住宅比較法比較標的屋齡達12~15年是否妥適。
  - C. 比較標的7、9分別與益誠及亞太使用相同案例，區域繁榮程度不一致。
- (3) 新北市不動產估價師公會(亞太不動產估價師聯合事務所)：
- A. P. 24、34勘估標的嫌惡設施標示不同。
  - B. P. 37臨路寬度表格錯置。
  - C. P. 42廣告銷售費率4.5%與容積率調整時之4%不一致。
  - D. P. 43自有資金及借貸資金比例是否妥適(40%/60%)。
- (4) 桃園市不動產估價師公會(益誠不動產估價師事務所)：
- A. P. 43公設比之差異調整敘述與表內調整不一致。
  - B. P. 46勘估標的、比較標的7建築樓層標示錯誤。
  - C. P. 47勘估標的車道臨路寬度6M與另兩間(11M)差異較大。

### (三) 「王喬建設股份有限公司新竹市東明段910地號等9筆土地」開發許可審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

說明事項：

1. 本案位屬「變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討(配合世博台灣館產創園區周邊開發)細部計畫(第一階段)」範圍內，按上開細部計畫書之回饋規定須捐贈30%可建築用地為原則，但捐贈之可建築土地，如經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」同意者，得改以代金繳納。

2. 有關負擔公設比例30%部分，前經112年5月29日第236次幹事會決議：同意採繳交捐地面積734.1m<sup>2</sup>(都市計畫規定捐地比例30%)等值之代金，其中代金繳納部分，代金數額，以市價計算，其市價由本府主管機關委託三家不動產估價師公會查估後，以最高價為原則。申請人提請本次都審委員會確認估價成果之估價最高價及代金數額。

決議：

1. 本案代金繳納部分，代金數額以市價計算。其市價由本府主管機關委託三家不動產估價師公會查估後，以最高價為原則，經委員討論決議，同意負擔公設比例30%部分全數繳交代金，本案代金繳納依查估最高價計算(新北市不動產估價師公會)，其應繳納代金金額為新台幣1億9,497萬3,290元，請申請人至本府都市發展處辦理繳納手續。該估算價格核算如下：

代金=基地面積(2,447m<sup>2</sup>)x回饋代金比例(30%)x市價(265,595元/m<sup>2</sup>)  
，應繳代金共計為新台幣194,973,290元。

2. 請申請者於收受會議紀錄之日起3個月內，檢送依決議辦理之報告書(雙面印刷，並含歷次會議紀錄影本、審議意見修正對照表、審議費及繳納代金收據影本)1份予業務單位審視確認，再依規辦理備查。

#### (四) 「佳群建設股份有限公司新竹市中央段1611-5等50筆地號店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案依委員及相關單位下列意見修正後，先送業務單位審視，再提送委員會審議：
- (1) 有關基地周邊公有土地部分，請聯繫管理單位評估考量納入基地開發或價購。
  - (2) 有關商業用途部分，僅地上1層12戶店舖，請評估地上2層亦納入商業使用。
  - (3) 本案申請容積移入本基地基準容積之30%部分，請考量都市公益性，於中華路側再退縮2米空間，予規劃作為汽、機車避車彎，以避免路邊臨停影響交通。

- (4) 依本市家戶汽機車持有比率現況，本案停車位恐不足，請評估酌予增加停車位，避免車輛停車問題外部化影響交通。
  - (5) 本案停車場出入口地點配置及交通衍生衝擊評估部分，請將基地旁興建中地上15層建案所衍生交通量一併納入考量分析。
  - (6) 有關配置於現有巷道側之機車停車區，建議種植矮灌木遮掩，以利都市景觀。
  - (7) 有關無障礙出入口配置地點，請配合人行道行穿線，以利無障礙動線串聯。
  - (8) 有關按「高層建築物」規定設置之緩衝空間部分，請釐清其適法性，如依法無須設置者，建請將該空間形塑為街角廣場，以利都市景觀。
  - (9) 有關報告書P. 3-12所示圍牆，請降低其高度，並考量其通透性。
  - (10) 本案街道家具配置地點，建議與喬木植栽地點錯置，以免影響植栽槽寬度。
  - (11) 有關報告書P. 5-9頁所示約定專用之露臺，請於住戶規約載明不得任意擺設雜物或違建，以免影響都市景觀。
  - (12) 有關報告書P. 6-16表12所示PCU數據，查報告書內容似不一致，請重新檢核補正。
  - (13) 請檢核種植於地下開挖範圍之植栽覆土深度。
  - (14) 請補充東大高架橋車輛行駛與本案建物之視覺模擬，避免建物外觀色系影響行車安全。
  - (15) 請於停車場出入口處設置警示燈及蜂鳴器，以警示行人注意車輛通行。
  - (16) 請補充說明地下室施工工法及監測系統。
  - (17) 本案涉及文化資產保存法相關議題，俟文化部(文化資產局)函復書面意見至府，再請一併予納入修正。
2. 請申請人於收受會議紀錄之日起3個月內，提送修正之報告書資料至府，俾利續辦審議事宜。

七、散會：下午4時40分。