

正本

檔號：

保存年限：

新竹市政府 函

地址：30051新竹市中正路120號
承辦人：黃立旻
電話：03-5216121-330
電子信箱：010155@ems.hccg.gov.tw

30044
新竹市北區北大路307號15樓之4

受文者：社團法人新竹市建築師公會

發文日期：中華民國106年9月20日
發文字號：府都更字第1060132661號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送召開新竹市「都市更新條例」與「都市危險及老舊建築物加速重建條例」配套自治規則修法說明會議紀錄，請查照。
說明：依據本府106年8月7日府都更字第1060123477號開會通知單辦理。

正本：內政部營建署、新竹市不動產開發商業同業公會、社團法人新竹市建築師公會、新竹市地政士公會、新竹市文化局(文資科)、新竹市地政事務所(登記課)、本府行政處(法治科)、本府工務處(建管科)、本府工務處(使管科)、本府地政處(地籍科)
副本：本府都市發展處(綜合規劃科、都市設計科、都市更新科)

市長林智堅

本案依分層負責規定授權主管處長決行

新竹市建築師公會
收 106年9月26日
文 第 0848 號

旨揭內容請陳主任
核示後再辦理
羅怡婷 9/26

第1頁 共1頁

影印及Email各會員
陳政 10/5

秘書蔡錦聰 9/26

裝

訂

線

市身林晉望

召開新竹市「都市更新條例」與「都市危險及老舊建築物加速重建條例」配套自治規則修法說明會議紀錄

一、時間：106年9月7日（星期四）下午13時30分

二、地點：本府都市發展處2樓會議室

三、主持人：陳永源處長

記錄：黃立旻

四、出席單位及人員：（詳簽到簿）

五、討論提案：如會議議程

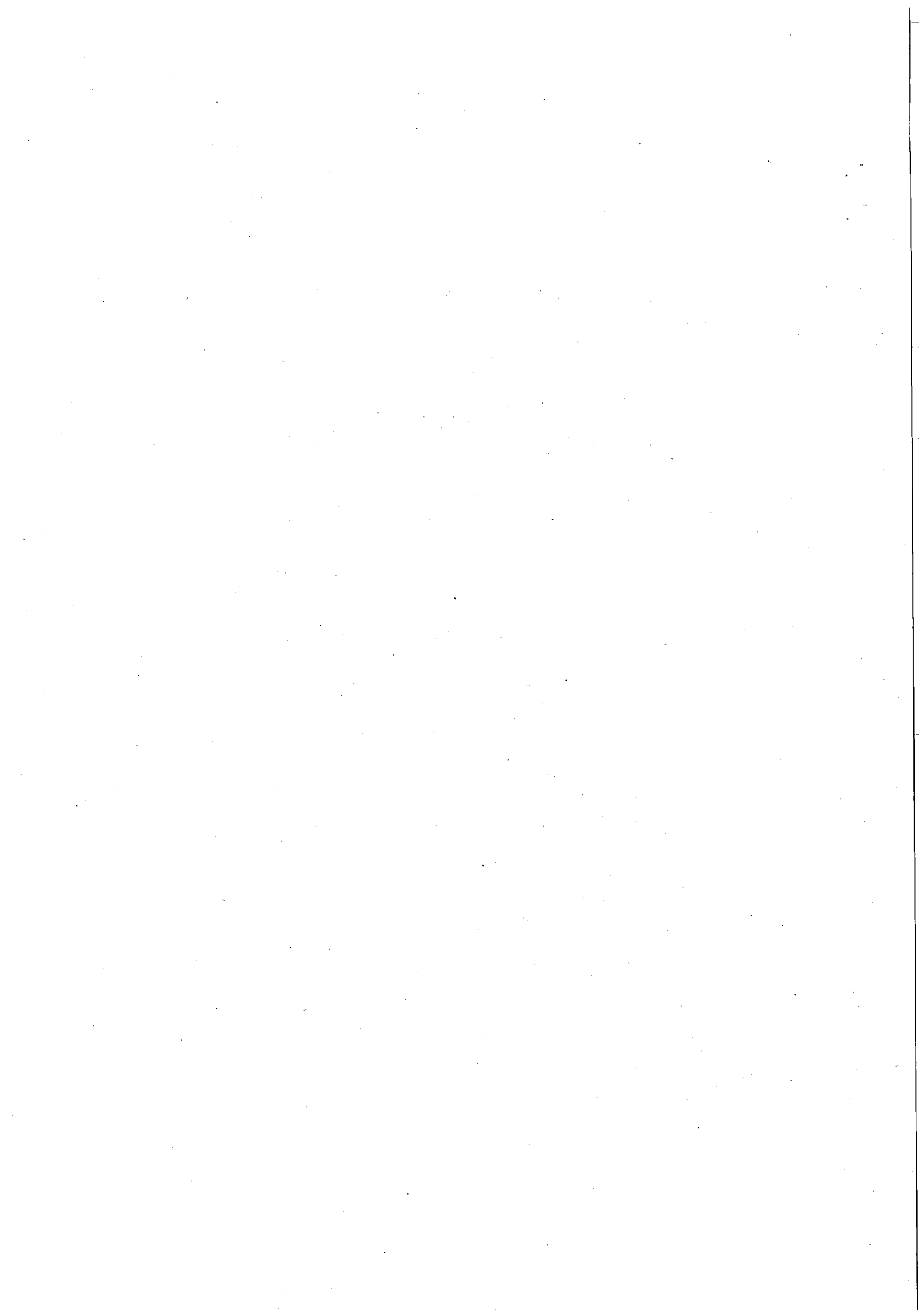
六、會議結論

（一）第一案：修正「新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準」草案（如附件一），經參酌本市相關產業工商團體、公會及機關代表意見修正後，已獲初步共識，將依政程序法規定程序，接續辦理預告、修正程序。

（二）第二案：新訂「新竹市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則」草案（如附件二），經參酌本市相關產業工商團體、公會及機關代表意見修正後，已獲初步共識，將依地方制度法及行政程序法規定程序，接續辦理預告、擬訂程序。

（三）第三案至第五案：新訂「新竹市都市危險及老舊建築物加速重建計畫核准作業程序」草案、新訂「新竹市都市危險及老舊建築物加速重建高度放寬辦法」草案、修正「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置要點」草案，仍有歧見，未達共識，全數保留，待各界討論。

七、散會：下午3時10分。



召開新竹市「都市更新條例」與「都市危險及老舊建築物加速重建條例」配套自治規則修法說明會議簽到簿

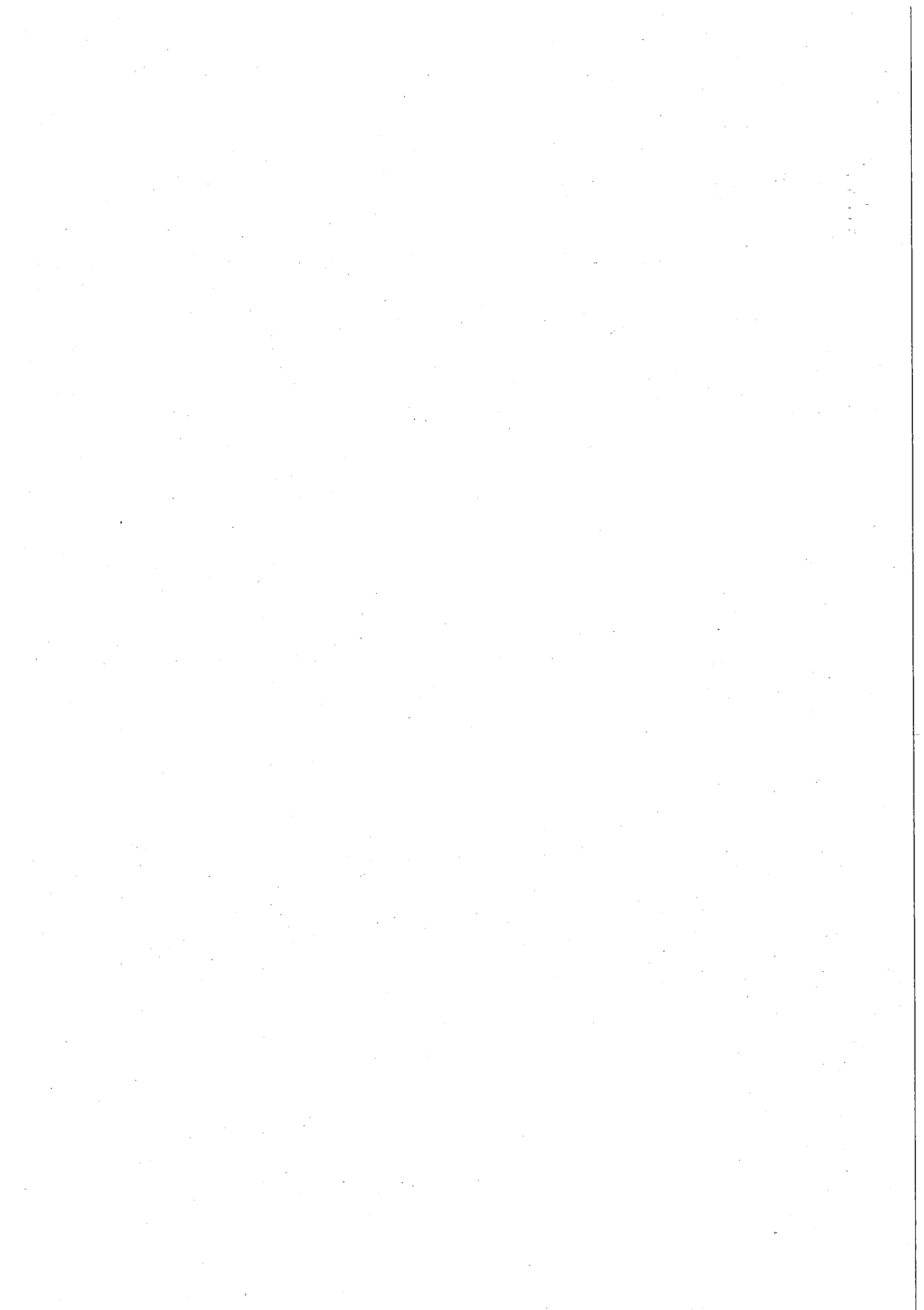
- 時間：106年9月7日（星期四）下午13時30分
- 地點：本府都市發展處2樓會議室
- 主持人：都市發展處陳永源處長

記錄：黃立旻

● 出席人員：

陳永源

內政部營建署	本府行政處(法治科)
	楊智
本府地政處(地籍科)	本府工務處(建管科)使管科)
	李嘉倫 阮不亮 柯東和 林世君
新竹市文化局(文資科)	新竹市地政事務所(登記課)
許季銀	
新竹市不動產開發商業同業公會	社團法人新竹市建築師公會
鄧裕偉 李敏 莊玉屏 朱榮福 吳清敏 方偉尼 葉瑾瑜 廖利儀	賴志 陳政 吳志偉
新竹市地政士公會	本府都市發展處(都市設計科、綜合 規劃科、都市更新科)
劉忠義	傅昭禧 陳君良 許京端 鄭振榮 林木出 黃立旻



新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準第十四條 修正草案總說明

一、為體現都市更新公共之利益，並保有新竹市政府(以下簡稱本府)審議及規劃彈性，以符合公共利益及社會期盼，特修訂本市都市更新建築容積獎勵核算標準。

二、本案為舊法。

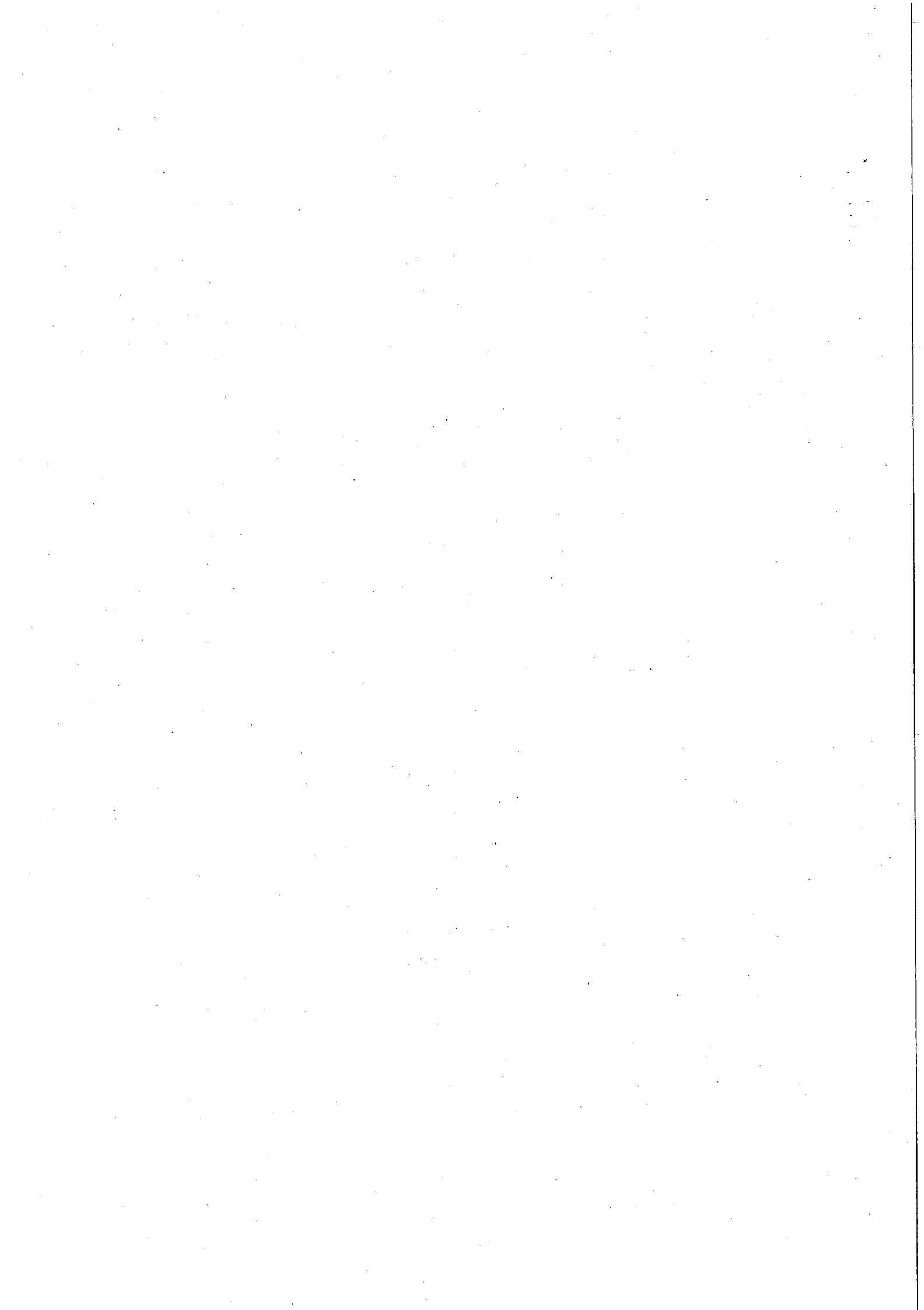
三、其他縣市處理情形：

(一) 新北市政府一百零六年八月二十八日以新北府城更字第一零六三五三六八七六號函復：「有關貴府所詢，本府為提高都市更新後之公益性及配合公共住宅政策，依本市所訂定「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準(以下簡稱本基準)」第14點規定，本基準核算之各項獎勵容積總和，逾法定容積之百分之三十以上者，其超出部分，應配合申請第二點申請經政府指定額外提供公益設施之容積獎勵，其公益設施項目以設置老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施或社會住宅為限，以符合公共利益、社會需求及本市公共住宅政策，隨文檢送本基準條文供參。」。

(二) 新北市，一百零五年五月二十七日訂定發布「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」。

四、修正條文內容敘明如下：

第十四條：為保有捐贈經費之審議及規劃彈性，調整經費級距、金額內容，俾利遵循與管控；另維持公益設施性質多元，由本府視個案需求條件(包括：面積、面臨道路寬度、交通情形、土地使用分區及其他相關條件等)，指定都市更新實施者應配合方式，以符合公共利益及社會期盼。



新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準第十四條 修正草案條文對照表

修正條文

現行條文

說明

第十四條 依本標準申請之各項獎勵容積時，除個案情形特殊，經本市都市更新及爭議處理審議會同意者外，應按下列優先順序申請：

二、第七條第一項第三款(△F5-3)，捐贈本府都市更新基金。

二、第七條第一項第一款(△F5-1)，協助開闢更新單元內或周邊公共設施；或第二款(△F5-2)，經公共設施管理機關認可，認養更新單元內或周邊公共設施、改善鋪面等美化都市景觀。但本府未指定時，不受此限。

三、第六條第一項第二款(△F4)，視個案特性及實際需要，經本府指定額外提供之公益設施。但本府未指定時，不受此限。

四、其他項目。

前項第一款捐贈本府更新基金時，應依下表規定辦理。

(一)採權利變換時所提列風險管理費率(%)	捐贈本府更新基金，依本辦法第五條計算換算獎勵容積應達標準
未達 7%時	至少 5%
7%以上未達 10%時	至少 10%
10%以上	15%
(二)採協議合建或其他方式實施時	至少 10%

前項個案有下列情形特殊者，得由實施者或預定實施者申請新竹市都市更新及爭議處理審議會預審認定。

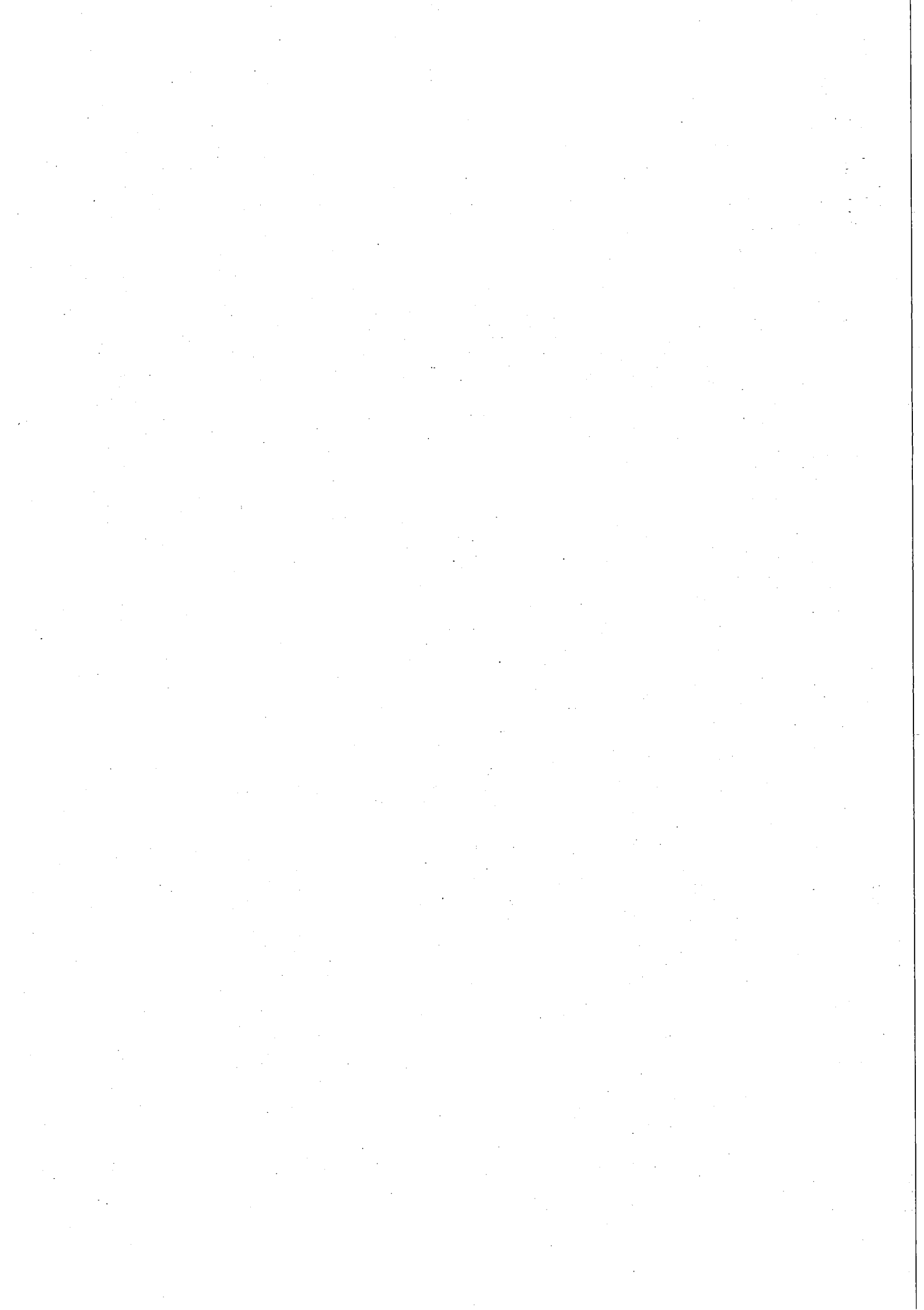
- 一、高氯離子鋼筋混凝土建築物。
- 二、放射性汙染建築物。
- 三、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者。
- 四、小建築基地。
- 五、土地權利關係複雜。
- 六、舊違章建築戶占用問題嚴重。
- 七、前六款以外其他特殊情形。

第十四條 依本標準申請之各項獎勵容積時，除個案情形特殊，經本市都市更新及爭議處理審議會同意者外，應優先配合申請第六條(△F4)第一項第二款政府指定額外提供之公益設施及第七條(△F5)協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施，或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵。

一、本條修正。
二、為保有捐贈經費之審議及規劃彈性，調整經費級距、金額內容，俾利遵循與管控；另維持公益設施性質多元，由本府視個案需求條件(包括：面積、面臨道路寬度、交通情形、土地使用分區及其他相關條件等)，指定都市更新實施者應配合方式，以符合公共利益及社會期盼。

前項個案有下列情形特殊者，得由實施者或預定實施者申請新竹市都市更新及爭議處理審議會預審認定。

- 一、高氯離子鋼筋混凝土建築物。
- 二、放射性汙染建築物。
- 三、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者。
- 四、小建築基地。
- 五、土地權利關係複雜。
- 六、舊違章建築戶占用問題嚴重。
- 七、前六款以外其他特殊情形。



新竹市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後 申請變更處理標準草案總說明

一、新竹市政府為辦理都市更新事業計畫、權利變換計畫申請變更經核定之審查事項，簡化作業程序應有所依循，爰依「都市更新條例」第十九條之一第二款及第二十九條之一第二款規定，訂定都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則，作為變更處理之依據。

二、本案為新法

三、其他縣市處理情形：

(一)新北市，中華民國一百年五月二日訂定發布「新北市都市更新事業計畫核定後申請變更處理原則」，中華民國一百零四年十月十二日修正發布第2點條文，中華民國一百零六年五月一日修正發布（原名稱：新北市都市更新事業計畫核定後申請變更處理原則）。

(二)台北市，台北市政府九十七年十二月九日以北市都建照字第零玖柒柒參壹柒捌貳零零號函發布「都市更新事業計畫內容經核定後申請變更得免會都市更新處一覽表」。

四、本標準共計四條，其訂定標準說明如下：

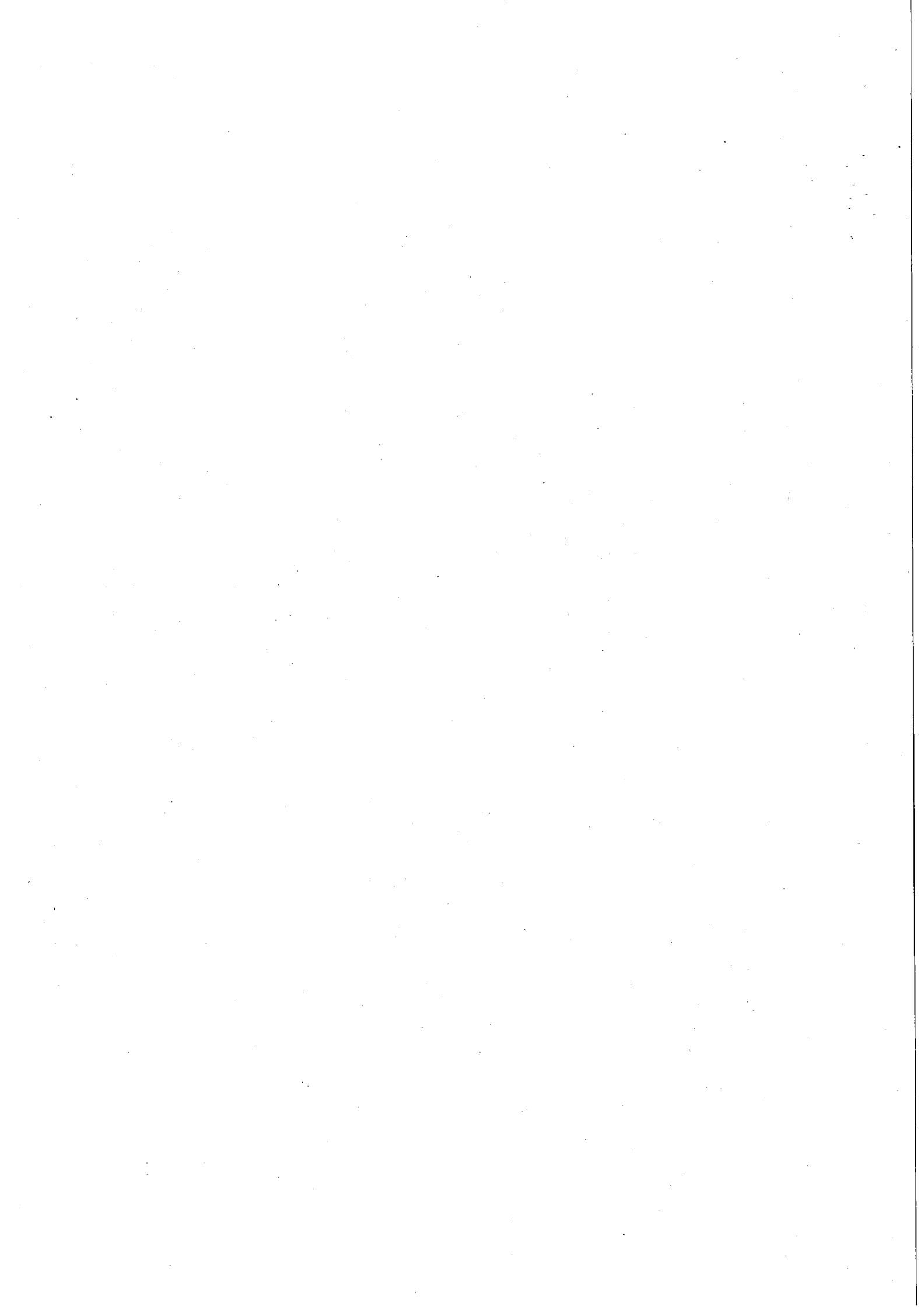
第一條：立法依據。

第二條：變更內容、種類。

第三條：應承諾及負擔事項。

第四條：監督管理內容。

第五條：發布實施日期。



新竹市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後 申請變更處理標準草案

條 文	說 明
<p>第一條 新竹市政府（以下稱本府）為執行都市更新條例第十九條之一第二款及第二十九條之一第二款規定，使申請變更經核定之新竹市（以下簡稱本市）都市更新事業計畫及權利變換計畫簡化作業程序有所依循，特訂定本原則。</p>	<p>立法依據。</p>
<p>第二條 本市都市更新事業計畫及權利變換計畫發布實施後，實施者申請變更附表一所列項目之一者，得於申領使用執照前完成都市更新變更程序。 申請變更附表二所列項目之一者，免辦理都市更新變更程序。</p>	<p>變更內容、種類。</p>
<p>第三條 依前點規定申請變更，致共同負擔費用比例變更者，其實施者應於申請事業計畫、權利變換計畫變更或依都市更新權利變換實施辦法第二十三條第三項規定辦理釐正相關圖冊時，承諾共同負擔費用增加部分由實施者自行吸收。</p>	<p>應承諾及負擔事項。</p>
<p>第四條 依本原則辦理變更之建築物工程圖樣及說明書內容，由建築師或專業工業技師簽證負責。</p>	<p>監督管理內容。</p>
<p>第五條 本標準自發布日施行。</p>	<p>發布實施日期。</p>

附表一

項次	項目	修正內容
一、 構造	(一) 屋頂突出物、女兒牆	原設計水箱取消或屋突外牆內移致樓地板面積減少者。
	(二) 陽台、雨遮、花台、露台	1. 雨遮修改者。 2. 陽台、露台、花台之數量面積增加或位置變更。
	(三) 水箱、消防水箱	1. 水箱、消防水箱因變更位置或增加高度致增加樓地板面積或建築物高度者。 2. 增設水箱、消防水箱致增加樓地板面積或建築物高度者。
二、 設備	(一) 昇降設備	昇降設備減設者。
	(二) 空調設備	1. 增設中央空調備之冷卻水塔。 2. 非中央系統之空調設備，增設冷卻水塔未增加樓地板面積或建築物高度者。
三、 其他	(一) 綠化設施	1. 遊憩設施變更者。 2. 綠化位置、面積變更，且未涉及容積獎勵者。
	(二) 圍牆	原有圍牆增加、減少修改或圍牆構造、型式變更者。
	(三) 水保設施	擋土、植生、排水等水保設施變更者，且未涉及容積獎勵者。
	(四) 建築物使用項目	1. 同組之使用項目變更。 2. 同類跨組變更（限於使用強度由高變低）。 3. 跨類變更（均限於使用強度由高變低）。
	(五) 停車空間	停車位置、型式或自設數量變更者。
	(六) 招牌廣告及樹立廣告	原核定之增設招牌廣告及樹立廣告調整。
	(七) 基地面積	因地籍重測或分割致基地面積增加，但各項容積獎勵與容積移轉面積不變者。
	(八) 誤繕	筆誤修正涉及建蔽率及容積率變更者。

附表二

項次	項目	修正內容
一、構造	(一) 樓梯	1.直通樓梯通行方向變更，未影響各戶面積者。 2.樓梯級高、級數、級深、寬度及平台變更者。 3.非主要樓梯數量增減、位置或構造變更者。
	(二) 樑、柱及高度	1.小樑增減或位置變更者。 2.屋頂層之樑改為反樑者。 3.管道間之增加或位移，且非住宅使用者。
	(三) 陽台、雨遮、立面外飾、花台、露台、格柵	1.立面外飾修改者。 2.配合法令調整之雨遮修改者，未涉及產權登記面積且實施方式非屬權利變換者。 3.陽台、露台、花台之數量、面積增加或位置變更，且實施方式非屬權利變換者。 4.陽台、露台、花台之形狀、欄杆、造型、窗戶分割型式變更者。 5.格柵增設者。
	(四) 屋頂突出物、女兒牆	1.屋頂突出物雨遮修改者。 2.屋頂通氣口增、減設者。 3.女兒牆高度變更且不影響建築物高度或造型變更者。 4.配合建築設備需求增設之矮牆。
	(五) 外牆門窗、帷幕牆	非承重之外牆構造變更帷幕牆中心線不變。
二、設備	(一) 昇降設備	1.已留有機坑管道而增設昇降設備或停樓數增減等修改者。 2.昇降設備機種之設計載重、速度之變更者。
	(二) 避雷設備	1.應設避雷設備位置或高度變更或漏繪者。 2.避雷設備型式變更。 3.增設避雷設備。
	(三) 排煙、通風、衛生、給水 基地內部排水(溝)設施型式、消防、自動灑水、火警自動警報等設備變更，且未涉及水土保持計畫變更者。	
	(四) 防空避難設備	1.防空避難室增減採光窗或開設門。 2.防空避難設備範圍內之水箱、受(配)電室、機械房增減或位置變更。

三、其他	(一) 圍牆	圍牆減設修改，型式變更，且未涉及增加高度或影響透空率者。
	(二) 各戶室內隔間及裝修、管道間	1. 隔間變更，且未涉及防火區劃或容積計算者。 2. 防空避難室隔間變更者。 3. 防火門開啟方向變更。 4. 申請範圍、材料、天花板高度變更者。 5. 管道間減少。
	(三) 停車空間	1. 停車位編號變更，未影響停車數量且實施方式非屬權利變換者。 2. 停車空間範圍內之水箱、受(配)電室、機械房增減或位置變更，且實施方式非屬權利變換者。
	(四) 基地面積、建築面積，樓地板面積、工程造價、地號、用途	1. 基地面積、建築面積，樓地板面積、工程造價、地號、用途填寫誤植或漏列更正者。 2. 基地地號變更者(僅限因土地合併或分割而地號減少或增加而基地面積未變更者)。
	(五) 未涉及原核定計畫圖說應載事項之變更者。	

註：

申請本表變更項目不得涉及下列情形：

- (一) 營建費用(若實施者自行吸收增加費用者，不在此限)。
- (二) 樓層數及戶數。
- (三) 容積獎勵及樓地板面積。
- (四) 影響都市更新審議委員會決議內容。
- (五) 設備性能規格降低。