

檔 號：
保存年限：

新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：劉又瑄
電話：03-5518101分機6181
傳真：03-5589621
電子信箱：20053043@hchg.gov.tw

受文者：社團法人新竹市建築師公會

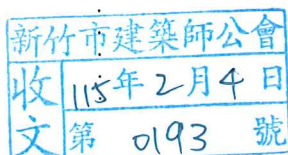
發文日期：中華民國115年2月2日
發文字號：府產都字第1155210565號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (115HJ03370_1_02155702188.pdf)

主旨：檢送本府115年1月14日召開「新竹縣都市更新整體規劃暨
自治規則檢討委託技術服務案」專家學者座談會會議紀錄
1份，請查照。

說明：依本府114年12月31日府產都字第1145215039號開會通知單
續辦。

正本：財團法人臺灣營建研究院(資訊科技組)、社團法人新竹縣建築師公會、社團法人
新竹市建築師公會、新竹縣不動產開發商業同業公會、新竹市不動產開發商業同
業公會

副本：本府產業發展處都市設計審議科



「新竹縣都市更新整體規劃暨自治規則檢討委託技術服務案」

專家學者座談會 會議紀錄

壹、會議時間：115 年 1 月 14 日（星期三）下午 2 時整

貳、會議地點：本府產業發展處會議室

參、主持人：陳處長偉志

肆、出（列）席者及單位：（詳如簽到簿）

紀錄：劉又瑄

陸、各議題發言要點與結論：

一、議題 1：「新竹縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」－修正建議重點說明。

（一）各單位發言要點：

1.新竹市不動產開發商業同業公會：

- (1)本次會議簡報第 6 頁所提之計畫道路開闢單價：4500 元/平方公尺似較低，建議參考縣內近年辦理市地重劃編列之金額訂定；另因道路工程之土方處理亦有相關費用，建議將該項目納入單價訂定考量。
- (2)有關修正條文第 10 頁「四、土地改良物拆遷補償及安置費用」，「（一）合法建築物拆遷補償費及其他土地改良物拆遷補償費用」：考量實務執行有其困難度，建議協議合建案件應檢附文件改成「協議相關文件」，而非「協議書」。
- (3)有關修正條文第 11 頁「四、土地改良物拆遷補償及安置費用」，「（三）佔有他人舊有違章建築拆遷補償費用」：建議補償面積以「實測面積」為準，而非「登記面積」；並建議可將協議書所載之相關費用納入共同負擔計算。
- (4)有關修正條文第 11 頁「四、土地改良物拆遷補償及安置費用」，「（四）其他土地改良物」：建議比照「（一）合法建築物拆遷補償費及其他土地改良物拆遷補償費用」，增加「以協議合建、自行實施方式辦理者，得由雙方協議之，並檢附協議相關文件」之計算方式。

2.新竹縣不動產開發商業同業公會：

- (1)有關計畫道路開闢費用，建議也要考量到擋土牆等工程項目。
- (2)有關拆遷補償費用，以協議合建實施的案件，建議不用經過三家估價師估價。
- (3)其他書面意見請參考「柒、各單位書面意見」。

3.財團法人臺灣營建研究院：書面意見請參考「柒、各單位書面意見」。

(二)會議結論：

- 1.有關拆除費用，考量本次所提「附表二、新竹縣都市更新審議案拆除費用表(增列)」注意事項已訂定特殊情況處理方式，仍維持本次提案內容。
- 2.有關公共設施工程開闢費用，計畫道路建議將道路條件、工程項目明確化後，建議可參考本府道路工程及市地重劃主管機關近年相關工程經費資料，訂定費用標準，並保留特殊情況依實際情形認列等文字；其他公共設施則依該公共設施管理機關審定金額為準，不另提列費用標準。
- 3.有關拆遷補償費用，修正內容如下：
 - (1)有關修正條文第 10 頁「四、土地改良物拆遷補償及安置費用」，「(一)合法建築物拆遷補償費及其他土地改良物拆遷補償費用」：協議合建案件應檢附文件由「協議書」改為「協議相關文件」。
 - (2)有關修正條文第 11 頁「四、土地改良物拆遷補償及安置費用」，「(三)佔有他人舊有違章建築拆遷補償費用」：補償面積由「登記面積」改為「實測面積」。
 - (3)有關修正條文第 11 頁「四、土地改良物拆遷補償及安置費用」，「(四)其他土地改良物」：增加「以協議合建、自行實施方式辦理者，得由雙方協議之，並檢附協議相關文件」之計算方式。
- 4.有關簡報第 9 頁所提建築設計費用，修正為「1.按.....及新竹縣建築師公會建築師酬金標準表(中間級)計算」。
- 5.有關本次調整特殊工程費用提列項目、其他配合修正事項，無相關意見。

二、議題 2：「新竹縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」-增訂建材設備表。

(一)各單位發言要點：

1.新竹市不動產開發商業同業公會：

(1)建議建材設備表採用新竹市現行之三級制，但營建工程造價酌予提高。新竹市與本縣於建築工程造價上有相似議題，皆多年未修正致已無法因應市場行情，爰提供新竹市近期之審議案例供參：建材設備採用第二級，總樓地板面積未達 7,800 坪的情形下，經新竹市都市更新及爭議處理審議會同意其建築物工程造價得採用桃園市的費用基準，以鋼筋混凝土造、11-15 層樓、總樓地板面積 7,800 坪以上之費用約 14 萬 5,200 元/坪計算。

(2)若單以建材設備表規格評估，本次簡報第 15 頁所提之建材設備表之第一級和第二級規格約等同桃園市現行之建材設備表，惟若採用本次簡報第 25 頁所提之調整級距計算，建築物工程造價將低於 14 萬元/坪甚多，偏離市場行情較多，於實務執行上實有困難，建請參採上述案例依鄰近縣市標準酌予調整，以利案件推動。

2.新竹縣不動產開發商業同業公會：書面意見請參考「柒、各單位書面意見」。

3.財團法人臺灣營建研究院：書面意見請參考「柒、各單位書面意見」。

(二)會議結論：考量建材設備表和建築物工程造價相關，爰配合議題 3 併同討論。

三、議題 3：「新竹縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」-修訂新竹縣都市更新審議案(重建區段)建築物工程造價。

(一)各單位發言要點：

1.新竹市不動產開發商業同業公會：

(1)依簡報第 25 頁所示，本次所提調整後數額(以鋼筋混凝土造第三級，11-15 層樓約 14 萬元/坪)仍然太低，與市場行情差異大，且前項議題 2 所提之建材設備等級表要求較高，若依此方案執行，實施者實際支出成本暴增，反而不利民間都市更新案推動，建議參考鄰近縣市案例調整。

(2)考量物價逐年波動，建議本次建築物工程造價表訂定後，再輔以

相關配套措施，讓實施者能因應物價調整滾動檢討，以避免每年皆須因應物價波動而修法。

2.新竹縣不動產開發商業同業公會：書面意見請參考「柒、各單位書面意見」。

3.財團法人臺灣營建研究院：書面意見請參考「柒、各單位書面意見」。

(二)會議結論：

1.依議題 2 及議題 3 各單位所提意見，考量新建建築物之建材設備需求及市場行情，建議依以下原則重新調整：

(1)有關建材設備表，合併本次所提第一、二級為第二級，第三級仍維持第三級。

(2)有關建築物工程造價表，配合建材設備表僅列第二級、第三級兩級距金額，並依簡報第 18 頁所提「行政院主計處共同性費用編列基準表「一般房屋建築費」之漲幅比例，調整本縣現行之建築物工程造價表。

2.建議依上述原則調整後，提報本縣都市更新及爭議處理審議會討論。

3.另有關配合物價調整部分，修正條文第 19 頁仍保留因應物價指數之處理措施，爰修正後實施者仍得依相關規定辦理。

柒、各單位書面意見：

一、財團法人臺灣營建研究院(黃組長正翰)：

(一)**建議強化建制程序之嚴謹度** 本案造價基準攸關權利變換地主權益，建議機關可再審酌，除參考物價指數外，是否能進一步進行更細緻的成本拆解分析。透過較為詳盡的基礎資料蒐集與研析，將能提升本基準之公信力與後續執行的順暢度。

(二)**建議補充在地化市場行情資訊** 目前簡報多引用全國性指數，惟考量新竹縣產業環境（如科技廠效應）之特殊性，建議可嘗試蒐集竹北、竹東等不同區域的實際發包案例數據，作為調整係數的佐證，以更能反映在地真實的營建成本。

(三)**建議細緻化建材設備等級定義** 現行草案將建材分為三級，為減少未來

估價階段的認知落差，建議可參考鄰近縣市（如臺北市）的經驗，研議是否能對衛浴、廚具等主要設備的規格或「同等品」定義，進行更具體的規範補充。

- (四)**建議深化地質與高層建築成本分析** 針對新竹縣特有的卵礫石地質及日益增加的高層建築，現行以樓層係數推估的方式較為簡略。建議可再深入研析深開挖工法及特殊結構對成本的實質影響，研擬更符合工程實務的造價加成標準。
- (五)**建議檢視綠能政策之成本反映** 隨著淨零碳排放法規趨嚴，智慧與綠建築的營建成本變動快速。建議對於不同標章等級（如銀級、黃金級）的成本增加比例，可建立定期檢視或彈性調整的機制，以確保獎勵額度能貼近實際支出。
- (六)**建議釐清間接成本費用結構** 針對不同類型的實施者（如管理型、一般開發商），其管理費、利潤及稅管費的編列邏輯建議可再梳理清楚。透過更明確的費用結構分析，有助於審議會判斷提列金額的合理性與公平性。
- (七)**建議研議物價連動調整機制** 為提升行政效率，建議可參考其他縣市之相關規定，研議是否建立與物價指數連動的調整機制。當市場波動達到一定門檻時即可啟動調整，亦可減少機關頻繁修法之行政負擔。
- (八)**建議建立特殊工程審查參考基準** 簡報中提及之地質改良等特殊工程項目，實務上較難有統一標準。建議可先研擬相關的審查參考指引或檢核表，明確規範提列的適用條件，以協助後續審議作業之進行。
- (九)**建議審慎完備決策基礎** 考量本基準影響層面廣泛，建議本次座談會之意見可作為先期規劃參考。在正式定案前，建議機關能透過更完整的行政程序或專業分析報告作為支撐，以確保政策實施後的周延性與適法性。

二、新竹縣不動產開發商業同業公會：

(一)【討論議題 1-1】

建議：拆除費用未考量到廢棄物分類清運處置費，建議提高附表 2 之單價。

說明：老舊房屋內部裝修及垃圾堆置情況不一，實務經驗有碰過不肖人士把空屋當成垃圾場丟棄，實施者進場後甚至發現有石棉瓦或有害廢棄物等需逐一分類處理，再加上近來發生的土方之亂，營建廢棄物回收廠價格混亂，建議提高附表 2 之拆除費用以符合實際情況。

(二)【討論議題 1-1】

建議：道路工程開闢費用，建議依實際施作項目核算工程單價，合併興辦事業計畫由管理機關審定。

說明：以協助開闢道路用地而言，不同地區須因地制宜調整道路設計，例如道路部份開闢，僅新作單側水溝及路燈，另一側銜接既有設施；又有些情況則是兩側水溝、路燈、甚至是擋土牆等，此狀況會導致各案金額差異較大，難以統一設定標準，故建議依實際施作項目公共工程標準提列單價，由管理機關審定。

(三)【討論議題 1-3】

建議：拆遷補償費用，建議協議合建的都更案依照實際情況認列，權利變換的都更案再由三家估價者查估，並增加可依實際協議金額提列之彈性。

說明：

- 1.建議 100%同意比例之協議合建都更案可以依實際情況認列，再由三家估價者查估。
- 2.估價師評估拆遷補償費係考量建築物殘值與年限，但執行實務上仍需與該屋主簽定協議書，約定搬遷日期並補貼其搬家費用，都市更新難免遇到釘子戶，簽訂之協議書也有可能超過三家估價者查估結果，故建議增加可依實際協議金額提列之彈性。

(四)【綜合建議事項 1】

建議：新竹縣容積獎勵老舊，與中央獎勵項目高度重複，建議調整並增加獎勵誘因。

說明：新竹縣地方容積獎勵是民國 102 年修訂沿用自今，其中如綠建築、智慧建築、時程、規模、處理舊違章建築物等均與中央重複，建議與時俱進，制定符合新竹縣區域發展定位之特色獎勵誘因，如引進金屬模板、預鑄工法、工地圍籬綠美化等。

(五)【綜合建議事項 2】

建議：建議加強新竹縣政府推出的「智慧圖資雲」平台。

說明：都市更新有很多前置作業調查工作，像是都計畫圖、更新地區、建築線、地籍地形調查等，雖然都有各個查詢管道，卻沒有縣政府官方的全功能單一窗口，甚至竹東鎮公所自己推出竹東鎮都市計劃查

詢系統，因此建議加強新竹縣智慧圖資雲的功能。

項目	法令名稱	新竹市	新竹縣	臺北市	新北市	臺南市
申請條件	都市更新單元劃定基準	✓	✓	✓	✓	✓
	都市更新建築維護費/補助辦法			✓	✓	✓
獎勵	都市更新建築容積獎勵核算標準	✓		✓	✓	✓
	都市更新相關計畫圖則之製作及審議原則	✓	研提	✓	✓	
審議	都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則/費目提列	✓	✓	✓	✓	✓
	都市更新案件審議費標準	✓		✓	✓	
	都市更新事業及權利變換計畫核定後申請變更處理標準	✓			✓	
	都市更新合法建築物存記作業要點/建築物參與都市更新申請先行拆除作業				✓	✓
	都市更新事業計畫核定後申請變更處理原則			✓	✓	
	實施者申請代為拆除或遷移土地改良物案件補充規定			✓	✓	
	都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點				✓	
	都市更新及爭議處理審議會設置要點	✓	✓	✓	✓	✓
	都市開發更新基金收支保管及運用自治條例	✓	✓	✓	✓	✓
	新竹火車站後站土地開發作業基金收支保管及運用辦法	✓				
基金保管運用及其他	協助民間推動都市更新補助要點			✓	✓	
	都市更新推動諮詢及執行實施要點				✓	
	協助民間推動都市更新補助要點			✓	✓	
其他法令規定	簡易變更： 新竹市開發獎勵要點之查核區地區重建容積獎勵規定 臺北市都市更新168專案 新北市政府辦理都市更新小建築基地合併整地開發申請獎勵注意事項	✓		✓	✓	
	新竹市歷史街區之容積移轉原則	✓				
	臺南市歷史街區振興補助辦法					✓
	協助簡易變更輔導要點				✓	

都市更新條例第65條

容積獎勵一定範圍內(20%)得以自治法規另訂項目、計算、額度、條件等。

新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準(修正草案)



申請獎勵總上限：基準容積50%

中央獎勵 30%~50%

地方所訂獎勵額度應≤20%

108年 中央都市更新建築容積獎勵辦法獎勵項目

第五條	原容積大於基準容積(依實際面積或10%)
第六條	危險建築物(6%-10%)
第七條	指定社會福利設施或其他公益設施(30%)
第八條	協助政府及民間公共設施用地(15%)
第九條	文化資產保存(依實際面積)
第十條	綠建築(2%-10%)
第十一條	智慧建築(2%-10%)
第十二條	無障礙環境設計(5%-5%)
第十三條	耐震設計(2%-10%)
第十四條	時程獎勵(2.5%-10%)
第十五條	規模獎勵(5%-30%)
第十六條	協議合建(5%)
第十七條	處理舊違章建築戶(20%)

102年 新竹縣都市更新建築容積獎勵核算標準

- 二、經政府指定額外提供之公益設施
- 三、協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施用地或捐贈都市更新基金
- 四、整體規劃設計
 - (一)建蔽率低於法令規定，且綠覆率達百分之八十以上(3%-9%)
 - (二)與鄰地距離淨寬相關獎勵(5%)
 - (三)開挖率獎勵(6%-10%)
 - (四)基地內設置4M以上公眾通道(3%)
 - (五)夜間照明之獎勵(3%)
 - (六)智慧建築(3%)
- 五、集中留設公共開放空間(30%)
- 六、綠建築(6%-10%)
- 七、時程獎勵(6%-10%)
- 八、規模獎勵(15%)
- 九、處理舊違章建築戶(20%)
- 十、促進都市更新事業辦理(海砂、輻射、紅屋屋)

110年 新竹市都市更新建築容積獎勵核算標準修正草案

- F1 依本條例第六十五條核章
- F2 危險及老舊建築物
- F3 興修、改善、美化或管理維護更新單元內或周邊公共設施
- F4 捐贈都市更新基金
- 整體規劃設計
 - F5-1：建築設計獎勵
 - F5-2：集中留設公共開放空間
 - F5-3：與鄰地距離淨寬相關獎勵
 - F5-4：開挖率獎勵
 - F5-5：基地內設置4M以上公眾通道
 - F5-6：夜間照明之獎勵
 - F5-7：垂直綠化退縮淨寬獎勵
 - F5-8：危險性更新地區訂定退縮獎勵
- F6 促進都市更新事業辦理

捌、散會：下午 17 時 00 分。

「新竹縣都市更新整體規畫暨自治規則檢討委託技術服務案」
專家學者座談會 簽到簿

一、時間：民國 115 年 1 月 14 日(星期三)下午 2 時整

二、地點：本府產業發展處會議室

三、主持人：

紀錄：

四、出席單位：

單 位 名 稱	姓 名
財團法人 臺灣營建研究院	
社團法人 新竹縣建築師公會	王仁平 黃智鈞 呂嘉惠
社團法人 新竹市建築師公會	陳宏山 邱正
新竹縣不動產開發 商業同業公會	柯月勝 柯正璜
新竹市不動產開發 商業同業公會	朱長洲 楊碩璽 黃鈞

單位名稱	姓名
本府產業發展處	姜禮仙 陳偉
本府產業發展處都市 設計審議科	林伯達 廖明慶 徐德順 江昌宇
長豐工程顧問股份 有限公司	徐德順 胡建良

六、散會：11時30分。