

新竹縣都市更新及爭議處理審議會第 2 次會議紀錄

一、時間：民國 101 年 8 月 3 日（星期五）下午 2 時 00 分

二、地點：本府 3 樓施政資料中心

三、主持人：林委員賢聲（由出席委員互推）

記錄：周揚政徐國訓

四、出席者：如後附簽到簿

五、會議討論與說明：（略）。

六、會議決議：

（一）新竹縣都市更新單元劃定基準

表 1 新訂新竹縣都市更新單元劃定基準條文審議決議一覽表

新 訂 條 文	說 明	決 議	修 正 後 條 文
一、新竹縣政府(以下簡稱本府)為辦理都市更新需要及執行都市更新條例(以下簡稱本條例)第十條、第十一條之規定特訂定本基準。	法規依據。	依 101 年 7 月 9 日第 1 次會議意見通過	一、新竹縣政府(以下簡稱本府)為 <u>推動</u> 都市更新及執行都市更新條例(以下簡稱本條例)第十條、第十一條之規定特訂定本基準。
二、都市更新單元(以下簡稱更新單元)劃定相關事項依本基準辦理。都市計畫或都市更新計畫中另有規定者，從其規定。		依 101 年 7 月 9 日第 1 次會議意見通過	二、都市更新單元(以下簡稱更新單元)劃定相關事項依本基準辦理。 <u>但</u> 都市計畫或都市更新計畫另有規定者，從其規定。
三、依本條例第十一條自行劃訂之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所訂情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	明定更新單元劃定基準之條件。	依 101 年 7 月 9 日第 1 次會議意見通過	三、依本條例自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所訂情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。
四、更新單元劃定基準如下： （一）為完整之計畫街廓者。 （二）臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷		修正後通過	四、更新單元劃定基準(應符合下列 <u>規定之一</u>)如下： （一）為完整之計畫街廓者。 （二）臨接計畫道路或 <u>經</u> 本府

新 訂 條 文	說 明	決 議	修 正 後 條 文
<p>道，且面積達一千五百平方公尺者。</p> <p>(三)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道二條以上，其中至少應包含一條計畫道路，且面積達一千平方公尺者。</p> <p>(四)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道且面積達一千平方公尺，其街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，並為一次完成更新者。</p> <p>(五)相鄰二個以上街廓自行劃定更新單元者，其中應至少有一街廓符合前項第一款至第四款之規定之一，並採整體開發一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。</p> <p>前項所稱臨接之計畫道路、現有巷道，應有一條寬度達八公尺或有一條寬度與基地退縮留設深度合計達八公尺者。且基地面臨道路、巷道總長度應達二十公尺者。</p> <p>本條所稱街廓，指四周為計畫道路圍成之基地，基地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地、已開闢之公共設施用地等，該鄰接河川、空地、用地邊界得視同街廓邊界。經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。</p>			<p>指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者。</p> <p>(三)<u>臨接二條計畫道路或其中一條為經本府已指定建築線之現有巷道</u>，且面積達一千平方公尺者。</p> <p>(四)臨接計畫道路或<u>經本府指定建築線之現有巷道</u>，且面積達一千平方公尺，其街廓內相鄰土地已建築完成，確無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，並為一次完成更新者。</p> <p>(五)相鄰二個以上街廓自行劃定更新單元者，其中應至少有一街廓符合前項第一款至第四款規定之一，並採整體開發一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。</p> <p>前項所稱臨接之計畫道路、現有巷道，應有一條寬度達八公尺或有一條寬度與基地退縮留設深度合計達八公尺者。且基地面臨道路、巷道總長度應達二十公尺者。</p> <p>本條所稱街廓，指四周為計畫道路圍成之基地，基地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地、已開闢之公共設施用地等，該鄰接河川、空地、用地邊界得視同街廓邊界。</p> <p>經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，<u>雖得納入都市更新單元範圍，惟不得計入第一項更新單元面積。</u></p>
<p>五、依本條例第十一條自行劃定之更新單元，屬重建區段者，其建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標三項以上。</p>	<p>明定未經政府劃定更新地區自行劃定之更新單元，其自行</p>	<p>修正後通過</p>	<p>五、依本條例第十一條自行劃定之更新單元，屬重建區段者，其建築物及地區環境狀況應符合<u>新竹縣自行劃定都市更新單元</u></p>

新 訂 條 文	說 明	決 議	修 正 後 條 文
前項更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一者，至少應有一項指標符合附表所列第(十)項至第(十三)項指標。 相鄰二個以上街廓自行劃定更新單元者，附表所列指標應合併計算。	劃定更新單元內之建築物及地區環境必須符合 <u>新竹縣自行劃定都市更新單元評估標準表</u> 之評估標準。		<u>評估標準表</u> (以下簡稱 <u>評估標準表</u>)所列指標三項以上。 前項更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一者，至少應有一項指標符合 <u>評估標準表</u> 所列第(十)項至第(十三)項指標。 相鄰二個以上街廓自行劃定更新單元者， <u>評估標準表</u> 所列指標應合併計算。
六、依本條例第十一條自行劃定之更新單元，全部以整建、維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第四點及第五點規定限制： (一)為避免重大災害之發生。 (二)合法建築物因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。 (三)高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。		依 101 年 7 月 9 日第 1 次會議意見通過	六、自行劃定之更新單元，全部以整建、維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第四點及第五點規定限制： (一)為避免重大災害之發生。 (二)合法建築物因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建者。 (三)高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經 <u>建築主管機關</u> 認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。
七、依本條例第十一條自行劃定更新單元涉及重建及整建、維護方式時，整建、維護區段為一般建築物，則應劃定不同更新單元；整建、維護區段為經核定具歷史、紀念或藝術價值之建築物，則可劃定為同一更新單元，申請基地規模並應以更新單元內全部面積計算。		修正後通過	七、依本條例自行劃定更新單元涉及重建及整建、維護方式時，整建、維護區段為一般建築物，則應劃定不同更新單元；整建、維護區段為經核定具歷史、紀念或藝術價值之建築物，則可劃定為同一更新單元，申請基地規模並應以更新單元內全部面積計算。
八、更新單元範圍內經依法公告為古蹟、歷史建築或暫定歷史建築應予保存，應劃為整建、維護區段。但經本府同意者不在此限。		依 101 年 7 月 9 日第 1 次會議意見通過	八、更新單元範圍內經依法公告為古蹟、歷史建築或暫定歷史建築應予保存者，應劃為整建、維護區段。但經本府同意者不在此限。
九、更新單元為非完整街廓基地，以鄰接土地不造成畸零地情事為原則，並應符合下列規定：	避免都市更新單元劃定造成畸零地而無法	依 101 年 7 月 9 日第 1 次會議意見通過	九、更新單元為非完整街廓基地，以鄰接土地不造成畸零地情事為原則，並應符合下列規定：

新 訂 條 文	說 明	決 議	修 正 後 條 文
<p>(一)依本條例第十條自劃定之更新單元，除應符合第四點規定外，並以不造成街廓相鄰土地無法劃定更新單元為原則。</p> <p>(二)若無法依前款原則辦理者，應於依本條例第十條舉辦公聽會時，一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人前述情形並邀請其參加公聽會，徵詢參與更新之意願並協調後，依規定申請實施都市更新事業；協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請主管機關協調。</p> <p>(三)依本條例第十一條自行劃定之更新單元，除應符合第四點及第五點規定外，其鄰地建物年限符合指標(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。</p> <p>前項鄰地協調結果，若鄰地之土地及合法建築物所有權人同意參與更新達本條例第二十二條規定之比例，應將鄰地納入更新單元範圍。</p>	<p>劃定更新單元之情形，並訂定若街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理，應於舉辦公聽會時，一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人進行協調，當協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請主管機關協調。</p>		<p>(一)依本條例第十條自行劃定之更新單元，以不造成街廓相鄰土地無法劃定更新單元為原則。</p> <p>(二)若無法依前款原則辦理者，應於依本條例第十條舉辦公聽會時，一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人前述情形並邀請其參加公聽會，徵詢參與更新之意願並協調後，依規定申請實施都市更新事業；協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請主管機關協調。</p> <p>(三)依本條例第十一條自行劃定之更新單元，其鄰地建物年限符合<u>評估標準表</u>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。</p> <p>前項鄰地協調結果，若鄰地之土地及合法建築物所有權人同意參與更新達本條例第二十二條規定之比例，應將鄰地納入更新單元範圍。</p>
<p>十、本基準所列事項，應於事業概要中載明；其依本條例第十條第二項逕行擬具都市更新事業計畫辦理者，應於都市更新事業計畫中載明。</p>	<p>明定都市更新事業概要與事業計畫載明事項。</p>	<p>依 101 年 7 月 9 日第 1 次會議意見通過</p>	<p>十、本基準所列事項，應於事業概要中載明；其依本條例第十條第二項逕行擬具都市更新事業計畫辦理者，應於都市更新事業計畫中載明。</p>
<p>十一、本基準自發布實施日施行。</p>	<p>發布實施日。</p>	<p>依 101 年 7 月 9 日第 1 次會議意見通過</p>	<p>(本點刪除)</p>

附表 新竹縣自行劃定都市更新單元評估標準表

建築物及地區環境狀況	評估標準	指標
一、建築物窳陋，且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞者。	屬重建區段者，其建築物及地區環境狀況應符合所列指標三項以上。	(一)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。
二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共通行或公共安全者。	前項更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一者，至少應有一項指標符合本表所列第十項至第十三項指標。相鄰二個以上街廓自行劃定更新單元者，本表所列指標應合併計算。	(二)更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於六公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。 (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。 (四)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。 (五)更新單元內建築物無設置化糞池或經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定該建築物沖洗式廁所排水、生活雜排水均未經處理而直接排放之棟數比例達二分之一以上。
三、建築物未符合都市應有之機能者。		(六)更新單元內四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。 (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。
四、建築物未能與重大建設配合者。		(八)更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。
五、具歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護者。		(九)更新單元內平均居住樓地板面積低於本縣居住樓地板面積平均水準之三分之二以下或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本縣每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一者。 (十)擬申請之更新單元內計畫道路及公園、綠地、廣場未開闢完成者。 (十一)內政部及本縣指定之古蹟、都市計畫劃定之

建築物及 地區環境狀況	評估標準	指標
		<p>保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。</p> <p>(十二)更新單元周邊距離下列地區二百公尺內：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本縣重大建設。 2. 古蹟。 3. 位於已開闢或已編列年度預算開闢面積達○·五公頃以上之公園、綠地。 4. 基地面積達一千平方公尺以上之廣場。 <p>(十三)更新單元面積在三千平方公尺以上或完整街廓，並應舉辦地區說明會及土地及合法建築物所有權人均超過十分之三，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過十分之三之同意。</p>

(二)新竹縣都市更新建築容積獎勵核算基準

表 2 新訂新竹縣都市更新建築容積獎勵核算基準審議決議一覽表

新 訂 條 文	說 明	決 議	修 正 後 條 文
一、新竹縣政府(以下簡稱本府)為辦理「都市更新條例」(以下簡稱本條例)第四十四條及「都市更新建築容積獎勵辦法」(以下簡稱本辦法)有關都市更新建築容積獎勵之核算,特訂定本標準。	載明法令依據。	修正後通過	一、新竹縣政府(以下簡稱本府)為辦理「都市更新條例」(以下簡稱本條例)第四十四條及「都市更新建築容積獎勵辦法」(以下簡稱本辦法)有關都市更新建築容積獎勵之核算,特訂定本 <u>基準</u> 。
二、依本辦法第四條申請提供公益設施之容積獎勵者,規定如下: (一)更新後提供社區使用之公益設施,其樓地板面積不予計算容積: 1. 係指公寓大廈共用部分留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間,並應於都市更新事業計畫中訂定管理維護計畫,納入規約草約據以執行。 2. 產權應登記為全體區分所有權人所有。 3. 屬建築技術規則第一百六十二條所定得不計樓地板面積之項目,不得列計本款。 (二)經政府指定額外提供之公益設施: 1. 係指供機關(構)、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用;該項公益設施之設置應於事業計畫報核前,取得受贈單位同意。 2. 室內主建物面積至少須達三百平方公尺,並應具備獨立之出入動線,且符合無障礙環境需求。產權		1. 修正後通過 2. 刪除(一)及(二)-1 內容,並調整條文項次。	二、依本辦法第四條申請 <u>經政府指定額外提供之公益設施者</u> ,規定如下: (一)室內主建物面積至少須達三百平方公尺,並應具備獨立之出入動線,且符合無障礙環境需求。產權並應另編建號,單獨登記。 (二)實施者應一併就所提供之公益設施設計施工完成,依使用種類與目的,設置使用所需之基本設施、設備或裝修,並得經受贈單位之同意,將其折算為費用。且為協助受贈單位對公益設施之管理維護,實施者應視實際需要提供必要之管理維護費用,並納入事業計畫書載明。 (三)實施者應於更新事業完成後將公益設施產權無償登記為公有,於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後,由實施者會同受贈單位辦理移交接管。 (四)受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。 (五)捐贈公益設施之樓地板面積除不計入容積外,其容積獎勵依本辦法第四條計算

新 訂 條 文	說 明	決 議	修 正 後 條 文
<p>並應另編建號，單獨登記。</p> <p>3. 實施者應一併就所提供之公益設施設計施工完成，依使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，並得經受贈單位之同意，將其折算為費用。且為協助受贈單位對公益設施之管理維護，實施者應視實際需要提供必要之管理維護費用，並納入事業計畫書載明。</p> <p>4. 實施者應於更新事業完成後將公益設施產權無償登記為公有，於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單為辦理移交接管。</p> <p>5. 受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。</p> <p>6. 捐贈公益設施之樓地板面積除不計入容積外，其容積獎勵依本辦法第四條計算之，獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。</p>			<p>之，獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。</p>
<p>三、依本辦法第五條申請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者應符合下列規定：</p> <p>(一)協助開闢更新單元內或周邊公共設施者，應同時符合下列各款之規定：</p> <p>1. 土地產權私有者應登記</p>	<p>明定依都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定，協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施之獎勵規定事</p>	<p>修正後通過</p>	<p>三、依本辦法第五條申請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者，<u>其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限，且應符合下列規定：</u></p> <p>(一)協助開闢更新單元內或周邊公共設施者，應同時符合下列各款之規定：</p>

新 訂 條 文	說 明	決 議	修 正 後 條 文								
<p>為公有。</p> <p>2. 開闢程度應經該公共設施管理機關認可。</p> <p>(二)經公共設施管理機關認可，認養更新單元內或周邊相關公共設施、改善鋪面等美化都市景觀者。</p> <p>(三)捐贈本府都市更新基金者，應同時符合下列規定：</p> <p>1. 捐贈都市更新基金應經主管機關認定有其必要性，始得爭取提列。</p> <p>2. 本款金額應於取得建照執照前全數一次繳納。</p>	<p>項。</p>		<p>1. 土地產權私有者應登記為公有。</p> <p>2. 開闢程度應經該公共設施管理機關認可。</p> <p>(二)經公共設施管理機關認可，認養更新單元內或周邊相關公共設施、改善鋪面等美化都市景觀者。</p> <p>(三)捐贈本府都市更新基金者，應同時符合下列規定：</p> <p>1. 捐贈都市更新基金應經主管機關認定有其必要性，始得爭取提列。</p> <p>2. 本款金額應於取得<u>建造</u>執照前全數一次繳納。</p>								
<p>四、依本辦法第七條規定申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令之容積獎勵者，應符合下列規定：</p> <p>(一)建築物之量體、造形、色彩、座落方位與都市紋理相互調和之建築設計、無障環境、都市防災。</p> <table border="1" data-bbox="256 1480 639 1630"> <tr> <td>法定容積</td> <td>獎勵額度</td> </tr> <tr> <td>>200%</td> <td>法定容積 6%</td> </tr> <tr> <td>≤200%</td> <td>法定容積 10%</td> </tr> </table> <p>(二)建蔽率符合下列規定，且綠覆率達百分之六十以上。</p> <p>綠覆率：綠覆面積/(實設空地面積－騎樓－迴廊－私設通路－基地內通路－無遮簷人行道)×100% ≥60%</p> <table border="1" data-bbox="256 1917 639 2072"> <tr> <td>A = 法定建蔽率 - 設計建蔽率 [本款設計建蔽率之計算：建築面積</td> <td>獎勵額度</td> </tr> </table>	法定容積	獎勵額度	>200%	法定容積 6%	≤200%	法定容積 10%	A = 法定建蔽率 - 設計建蔽率 [本款設計建蔽率之計算：建築面積	獎勵額度	<p>明定依都市更新建築容積獎勵辦法第四條為因應都市更新建築容積獎勵辦法第七條修訂，增加智慧型建築設計、都市防災、都市生態、夜間照明，並將相關之維管計畫納入都市更新事業計畫書。</p>	<p>請規劃單位及業務單位針對本條文自行研擬後，另行召開專案小組討論，再提會審議。</p>	
法定容積	獎勵額度										
>200%	法定容積 6%										
≤200%	法定容積 10%										
A = 法定建蔽率 - 設計建蔽率 [本款設計建蔽率之計算：建築面積	獎勵額度										

新 訂 條 文	說 明	決 議	修 正 後 條 文										
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="256 188 429 282">/(基地面積-現有巷道面積)]</td> <td data-bbox="429 188 639 282"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 282 429 331">A≥10%</td> <td data-bbox="429 282 639 331">獎勵法定容積 3%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 331 429 380">A≥15%</td> <td data-bbox="429 331 639 380">獎勵法定容積 5%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 380 429 430">A≥20%</td> <td data-bbox="429 380 639 430">獎勵法定容積 7%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 430 429 479">A≥25%</td> <td data-bbox="429 430 639 479">獎勵法定容積 9%</td> </tr> </table>	/(基地面積-現有巷道面積)]		A≥10%	獎勵法定容積 3%	A≥15%	獎勵法定容積 5%	A≥20%	獎勵法定容積 7%	A≥25%	獎勵法定容積 9%			
/(基地面積-現有巷道面積)]													
A≥10%	獎勵法定容積 3%												
A≥15%	獎勵法定容積 5%												
A≥20%	獎勵法定容積 7%												
A≥25%	獎勵法定容積 9%												
<p>(三)同時符合下列規定，獎勵法定容積百分之五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於四公尺，且平均達六公尺。 2. 與建築線距離淨寬最小不得低於六公尺。 3. 基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達八公尺。 4. 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。 													
<p>(四)開挖率：</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="256 1346 397 1440">B=法定開挖率-實際開挖率</td> <td data-bbox="397 1346 639 1440">獎勵額度</td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 1440 397 1489">B≥10%</td> <td data-bbox="397 1440 639 1489">獎勵法定容積 10%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 1489 397 1538">B≥15%</td> <td data-bbox="397 1489 639 1538">獎勵法定容積 12%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 1538 397 1588">B≥20%</td> <td data-bbox="397 1538 639 1588">獎勵法定容積 15%</td> </tr> </table> <p>註：都市計畫或相關法規未規定開挖率者，法定開挖率以 70%核計。</p> <p>(五)經本縣都市更新及爭議處理審議會審議同意，配合周邊道路系統提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行者，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎</p>	B=法定開挖率-實際開挖率	獎勵額度	B≥10%	獎勵法定容積 10%	B≥15%	獎勵法定容積 12%	B≥20%	獎勵法定容積 15%					
B=法定開挖率-實際開挖率	獎勵額度												
B≥10%	獎勵法定容積 10%												
B≥15%	獎勵法定容積 12%												
B≥20%	獎勵法定容積 15%												

新 訂 條 文	說 明	決 議	修 正 後 條 文
<p>勵額度以百分之三為上限。</p> <p>(六)夜間照明之獎勵容積：對於夜間景觀或周邊公共使用空間夜間照明有貢獻，且採省電節能設備之公共集會類、商業類、辦公服務類或其他具有地標性經委員會同意之建築物，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之三為上限。</p> $A = \frac{B_1 \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}$ <p>A：夜間照明之獎勵容積（≤ 法定容積百分之三） B₁：夜間照明所需經費 C₁：二樓以上更新後平均單價 C₂：單位興建成本 C₃：單位管銷費用</p> <p>註：B₁：夜間照明所需經費，需含提撥公共基金時另提撥一年以上之電費及維護經費，並於事業計畫及住戶管理規約中載明。</p> <p>(七)智慧型建築之獎勵容積：申請智慧型建築取得智慧建築標章者，給予法定容積百分之三獎勵。實施者應與新竹縣政府簽訂協議書納入都市更新事業計畫書，保證於使用執照核發後二年內，取得智慧建築標章，且申請使用執照時，應提供因智慧建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價五倍之保證金，保證金退還依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依限取得智慧型建築標章，保證金無息退還。 2. 未依限取得智慧型建築標章者，保證金不予退 			

新 訂 條 文	說 明	決 議	修 正 後 條 文						
<p>還。</p> <p>依本辦法第七條但書規定，配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限：</p> <p>(一)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)二公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行空間、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置者，依下列規定核算獎勵容積：</p> <table border="1" data-bbox="248 1093 643 1274"> <thead> <tr> <th>退縮淨寬</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2公尺以上未達4公尺</td> <td>實設面積 100%</td> </tr> <tr> <td>4公尺以上至6公尺以下</td> <td>實設面積 200%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達五百平方公尺以上，且任一邊最小淨寬度應在六公尺以上，以實際留設面積核計獎勵容積。該開放空間面積係指除法定空地外，另行增設者(本款面積與前款退縮面積及實施都市計畫地區建築基地綜合設計不得重複計列)。</p>	退縮淨寬	獎勵額度	2公尺以上未達4公尺	實設面積 100%	4公尺以上至6公尺以下	實設面積 200%			
退縮淨寬	獎勵額度								
2公尺以上未達4公尺	實設面積 100%								
4公尺以上至6公尺以下	實設面積 200%								
<p>五、依本辦法第八條規定，申請綠建築設計取得綠建築候選證及通過綠建築分級評估給予之獎勵如下：</p> <table border="1" data-bbox="248 1899 643 2063"> <thead> <tr> <th>綠建築分級評估等級</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>銀級以上</td> <td>法定容積 6%</td> </tr> <tr> <td>黃金級以上</td> <td>法定容積 8%</td> </tr> </tbody> </table>	綠建築分級評估等級	獎勵額度	銀級以上	法定容積 6%	黃金級以上	法定容積 8%	<p>明定依都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定，申請綠建築設計，且取得綠建築候選證書</p>	<p>請規劃單位及業務單位針對本條文自行研擬後，另行召開專案小組討論，再提會審議。</p>	
綠建築分級評估等級	獎勵額度								
銀級以上	法定容積 6%								
黃金級以上	法定容積 8%								

新 訂 條 文		說 明	決 議	修 正 後 條 文													
<table border="1"> <tr> <td>鑽石級以上</td> <td>法定容積 10%</td> </tr> </table> <p>實施者應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供申請綠建築之容積獎勵乘以銷售淨利之保證金，保證金退還依下列規定：</p> <p>(一)依限取得該等級綠建築標章，保證金無息退還。</p> <p>(二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額乘以銷售淨利之金額後無息退還。</p> <p>前項銷售淨利係指二樓以上更新後平均單價扣除興建成本及管銷費用。</p>	鑽石級以上	法定容積 10%	及通過綠建築分級評估銀級以上者之獎勵。														
鑽石級以上	法定容積 10%																
<p>六、依本辦法第九條規定，申請更新地區時程之獎勵容積者，依下列規定核給：</p> <table border="1"> <tr> <td rowspan="2">於都市更新地區公告日起</td> <td colspan="2">獎勵額度(擇一適用)</td> </tr> <tr> <td>申請核准事業概要者</td> <td>申請事業計畫報核者</td> </tr> <tr> <td>三年內</td> <td>法定容積 8%</td> <td>法定容積 10%</td> </tr> <tr> <td>六年內</td> <td>法定容積 6%</td> <td>法定容積 9%</td> </tr> <tr> <td>經本府同意得延長者，於延長三年期間內</td> <td>法定容積 4%</td> <td>法定容積 7%</td> </tr> </table>	於都市更新地區公告日起	獎勵額度(擇一適用)		申請核准事業概要者	申請事業計畫報核者	三年內	法定容積 8%	法定容積 10%	六年內	法定容積 6%	法定容積 9%	經本府同意得延長者，於延長三年期間內	法定容積 4%	法定容積 7%	<p>明定依都市更新建築容積獎勵辦法第九條規定，符合更新時程之獎勵。</p>	<p>請規劃單位及業務單位針對本條文自行研擬後，另行召開專案小組討論，再提會審議。</p>	
於都市更新地區公告日起		獎勵額度(擇一適用)															
	申請核准事業概要者	申請事業計畫報核者															
三年內	法定容積 8%	法定容積 10%															
六年內	法定容積 6%	法定容積 9%															
經本府同意得延長者，於延長三年期間內	法定容積 4%	法定容積 7%															
<p>七、依本辦法第十條申請更新單元規模之容積獎勵者，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限，但經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地之面積，不</p>	<p>明定依都市更新建築容積獎勵辦法第十條規定，更新單元為完整街</p>	<p>請規劃單位及業務單位針對本條文自行研擬後，另行召開專案小組討論，再提會審</p>															

新 訂 條 文	說 明	決 議	修 正 後 條 文
<p>得計入更新單元規模。</p> <p>(一)更新單元規模屬完整街廓，獎勵法定容積百分之十五。</p> <p>(二)更新單元規模為三千平方公尺以上獎勵法定容積百分之十。</p> <p>(三)更新單元規模為五千平方公尺以上獎勵法定容積之百分之十五。</p>	<p>廓或達三千平方公尺以上之獎勵。</p>	<p>議。</p>	
<p>八、依本辦法第十一條申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積者，應符合下列規定：</p> <p>(一)申請獎勵容積後，仍未達本辦法第十三條獎勵上限者，始予申請核計。</p> <p>(二)獎勵容積以實測違建戶所佔樓地板面積計算，且每戶不得超過本縣樓地板面積平均水準(平均水準以近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告中本縣平均每戶居住樓地板面積)。</p> <p>(三)實施者應於事業計畫核定前，檢具與違建戶之協議書，依簽訂協議之戶數確認前款獎勵容積。</p> <p>(四)舊違章建築戶之認定以民國九十四年十一月三十日前建造完成者，且未領有建造執照、使用執照之未登記建物為限，相關證明檢附房屋謄本或建物登記證明、自來水、瓦斯費或電費收據證明、完納稅捐證明與戶口遷入證明。</p>	<p>1. 明定依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條規定，處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵。</p> <p>2. 樓地板面積平均水準係以最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告中本縣平均每戶居住樓地板面積。</p>	<p>照案通過</p>	<p>八、依本辦法第十一條申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積者，應符合下列規定：</p> <p>(一)申請獎勵容積後，仍未達本辦法第十三條獎勵上限者，始予申請核計。</p> <p>(二)獎勵容積以實測違建戶所佔樓地板面積計算，且每戶不得超過本縣樓地板面積平均水準(平均水準以近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告中本縣平均每戶居住樓地板面積)。</p> <p>(三)實施者應於事業計畫核定前，檢具與違建戶之協議書，依簽訂協議之戶數確認前款獎勵容積。</p> <p>(四)舊違章建築戶之認定以民國九十四年十一月三十日前建造完成者，且未領有建造執照、使用執照之未登記建物為限，相關證明檢附房屋謄本或建物登記證明、自來水、瓦斯費或電費收據證明、完納稅捐證明與戶口遷入證明。</p>
<p>九、依本條例第四十四條第一項第四款申請其他為促進都市更新事業辦理之容積獎勵者，應符合下列</p>	<p>明定依都市更新條例第四十四條第</p>	<p>修正後通過</p>	<p>九、依本條例第四十四條第一項第四款申請其他為促進都市更新事業辦理之容積獎勵者，應符合下列</p>

新 訂 條 文	說 明	決 議	修 正 後 條 文
<p>規定：</p> <p>(一)地震、火災、水災、風災、高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物或其他重大事變遭受損害，經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依該棟(幢)危險建築物所座落基地之法定容積百分之十核計獎勵容積。但高氯離子混凝土建築物以依都市計畫法臺灣省施行細則第四十條提高容積或輻射污染建築物以依放射性污染建築物是建防範及處理辦法第十四條提高容積者不適用。</p> <p>(二)合法四層樓以上之建築物，依合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積百分之十核計獎勵容積。</p>	<p>一項第四款申請其他為促進都市更新事業辦理之容積獎勵所規定事項。</p>		<p>規定：</p> <p>(一)地震、火災、水災、風災、高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物或其他重大事變遭受損害，經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依該棟(幢)危險建築物所座落基地之法定容積百分之十核計獎勵容積。但高氯離子混凝土建築物以依都市計畫法臺灣省施行細則第四十條提高容積或輻射污染建築物以依放射性污染建築物事件防範及處理辦法第十四條提高容積者不適用。</p> <p>(二)合法<u>二</u>層樓以上之建築物，依合法<u>二</u>層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積百分之十核計獎勵容積。</p>
<p>十、都市更新單元之土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者，其申請獎勵項目屬都市計畫義務性規定者，不適用本基準相關之獎勵。</p>	<p>明定都市更新單元之土地使用分區涉及都市計畫檢討變更之規定。</p>	照案通過	<p>十、都市更新單元之土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者，其申請獎勵項目屬都市計畫義務性規定者，不適用本基準相關之獎勵。</p>
<p>十一、本標準自發布實施日施行。</p>	<p>發 布 實 施 日。</p>	刪除	<p>(本點刪除)</p>

(三)附帶決議

有關尚未審議之「新竹縣都市更新基金收支保管及運用辦法」、「新竹縣都市更新整建維護補助要點」及本次審決須再提會討論之條文，後續由吳委員玉釗、黃委員國峯、解委員鴻年、林委員旺根及劉委員憲祥擔任專案小組成員，並由解委員鴻年擔任召集人，經業務單位針對上述條文召開專案小組會議討論後，再行提會審議。

七、散會：下午 4 時 30 分。