

**唐誠建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新竹縣竹北市站前段 444 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫案」
公聽會會議紀錄**

壹、時間：民國 112 年 8 月 29 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、地點：新竹縣政府三樓第二會議室

（新竹縣竹北市光明六路 10 號）

參、主持人：新竹縣政府產業發展處 林佳萱科長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：劉又瑄

伍、主席致詞：

各位鄉親大家好，以及實施者團隊、委員、議員、代表大家好，我是新竹縣政府產業發展處都市設計審議科科長林佳萱。首先，很歡迎大家來參加今天由唐誠建設擔任實施者擬具之「擬訂新竹縣竹北市站前段 444 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫案」的公辦公聽會，公聽會舉辦的目的是希望透過公聽會讓住戶了解計畫內容並聽取住戶的意見。所以，如果各位有意見想要表達，也請先在發言登記桌登記，後續實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，於審議階段作為本縣都市更新及爭議處理審議會審議參考。

接下來，先就今天議程部分說明，首先，將由實施者做 10-20 分鐘簡報說明，之後請剛剛有登記發言的民眾依序發言。發言完畢再請實施者提出回應，回應完畢再請本次邀請的兩位專家學者就本案規劃內容提出專業意見。

今天邀請到兩位專家學者是新竹縣都市更新及爭議處理審議會委員，第一位是張杏端張教授、第二位是鄭奕孟鄭委員。今天也非常感謝新竹縣議員林禹佑林議員、竹北市民代表曾玉玲曾代表、竹北市代表會主席林啟賢林主席的助理-邱小姐及竹北市公所到場給予指導及關心。現在，先請實施者開始簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、司儀說明發言原則：

- (一) 如果有意見需表達者，請至發言登記處登記發言順序及填寫發言單，並請於意見答詢時間至發言區等候，依唱名順序發言。
- (二) 麻煩大家發言前請先報告姓名，比較方便我們做現場紀錄。
- (三) 為維護其他發言人之權益，每人發言以兩分鐘為限(發言 1 分 30 秒時 1 短音提醒，時間到時 1 長音提醒)。
- (四) 未事先登記發言順序者，請等候登記者發言完畢後發言。
- (五) 發言者為第二次發言(代理他人者亦屬之)，請待其他第一次發言者全部發言完畢後再接續發言。
- (六) 發言者未用完之時間不得提供其他發言者使用。

二、所有權人-葉○○(501 地號土地，現場登記發言 1)：

各位長官、各位委員，地主大家午安。我是地號 501 的地主之一，因為這次都更案呢，謝謝新竹縣政府能夠接受我們的申請，然後接受審查，因為這個這地已經是講起來二、三十年的問題了，很不簡單今天新竹縣政府會接受我們的這個案子的審查，我們是希望新竹縣政府秉持著照顧我們鄉民的心，來促進我們這塊建案能夠來順利的進行。因為我們講真的我們在座的地主是說，已經等了很久了。沒有錯，之前阿這 101 年的時候呢，有個新的都更案，那時候呢確實在某方面呢有瑕疵，經過這次教訓之後呢，在 104 年又有新的，我們有一個希望，因為上一次的都更案是在 101 年到 103 年，在上一次期間呢，我們又沒有接到動作，後來因為這個案子問題被政府取消了，我們也是覺得很失望。

後來因為這個機會來了，大概 105 年之後，我們又邀請我們在座的地主繼續來協調。所以就是說今天難得，我們可以說是從 105 年開始就跟在座的地主協調，然後不斷的協調，才有今天的結果。今天我們很感謝新竹縣政府可以接受我們的速件，希望新竹縣政府加油，讓我們這個案子能夠很快地來實施，謝謝新竹縣

政府，謝謝各位長官，謝謝。

三、所有權人-鄭○○(467、469 地號土地，現場登記發言 2)：

縣府各位長官，還有各位民意代表大家好。那個我是 466 跟 469 的地主之一，那這個我們這塊地的話是鄰近我們台元區，就是我們這塊地還沒有正式的加入這個我們這次的都更案，那我們在我們這次興合力跟我們的這個熱心的葉先生幫忙促成之下，我們這邊也是有相當有意願要加入本次的中山路的這個都更案。希望縣政府的各位長官，還有那個實施者興合力建設陳副總還有唐襄理能夠幫助我們這塊 466 到 469 把它盡速的納入本次的都更案，好，謝謝。

四、所有權人-徐○○(450 地號土地，現場登記發言 3)：

縣政府還有各位長官，以及各位民意代表大家好。我是 450 地號就是鄰地的 450 地號的地主。那我們也希望這一次能夠參與這個都更案，那也希望一級主管單位能夠協助，讓我們這個能夠順利參與，謝謝。

五、所有權人-林○○(451-1 地號土地，現場登記發言 4)：

各位長官大家好，因為我們是 451-1，那我們也希望可以一起加入這次的都更案，對，謝謝。

六、新竹縣政府產業發展處：

有關本案後續辦理程序，本府將依都市更新條例及相關規定辦理，待本次公開展覽及公聽會結束後，提報至本縣都市更新及爭議處理審議會審議，並依審議結果及都市更新條例及相關規定續辦。

七、學者專家-張杏端委員(現場發言及提供書面意見)：

(一)目前已有鄰地所有權人表達參與意願，建議都市更新單元範圍應盡速明朗化，因為範圍關係到整個事業計畫的內容皆會配合調整，並且必須經過一定的法定程序。請實施者能盡早確認本案都市更新單元範圍，並配合調整後提出更明確的事

業計畫內容，以利後續審議。

(二)有關風險控管方案，本次報告書所提內容尚有待完備者，請參考以下內容調整：

1. P2-1 有敘述鄰地所有權人表達參加都市更新之意願，宜盡速確定是否納入，務使後續相關作業合乎規定。

2. 計畫書 P13-6、P13-7、附-36 有關實施者對風險控管提出之“不動產信託契約書草案”有幾項要釐清修改：

(1)委託人應包括實施者及全部地主，如鄰地有納入參加都市更新，則應以最後確定之更新單元範圍的全部所有權人及實施者為委託人。不宜只列出一位代表人為簽約人，在簽個別契約外，應簽立全部所有權人及實施者均為簽約人之契約。

(2)第 16 條第 1 款對未完工程的續建，似硬性規定由乙方辦理後續續建事宜，如乙方已不見蹤影，卻仍做這樣的規定，似欠合理。乙方若願意出面善後，當然是最好，但若發生問題導致客觀條件沒辦法達成時，也應明列合適之處理方式。

(3)丙方與丁方，分別為○○部與分行，二者之責任分際不明確，尤其完全未提丁方之權利義務，只規範丙方之權利義務，有所不足。

(4)第 16 條第 4 款「四、本條未完工程之協助處理方式非為丙方之義務，亦不應被解釋為完工承諾之保證，倘續建確有困難，應依第十四條第一項第二款終止本契約」文字，對風險效果適得其反，也違反信託保障續建機制之目的，建議刪除。

3. 簡報 P20 實施者風險控管方案只敘述採“資金信託”辦理，計畫書 P13-6、P13-7 對地主保障及購屋者保障，均

未載明有“採續建機制加強風險管理，確保地主及購屋者權益”，明顯不足，未能發揮控管風險效果。

4. 計畫書 P13-2 財務計畫之成本說明“信託管理費”從缺，未列金額數字，但 P13-6 實施者風險控管方案卻又載明本件都更案係採「不動產開發信託」的方式進行本案的風險控管，且附錄十也載有「不動產信託契約書草案」；互不吻合，請檢視修正；如係實施者完全吸收信託費用，不列為地主之共同負擔，但實際上仍然有信託續建機制，保障地主及購屋者之權益，則應於計畫書內敘明清楚，以免遭致誤解。

5. 計畫書 P9-4 新竹縣都更容積獎勵項目「四、整體規劃設計(一)降低建蔽率 963.88……容積百分比 9%，本項最末一行 $9+8=17\% \leq 20\%$ 」何意？請補述清楚，以利瞭解。

八、學者專家-鄭奕孟委員：

本次公聽會最重要的是促進溝通，實施者用心規劃設計重建後建築物，並透過今天的場合聽取大家的意見，希望在場的各位能夠將有所疑義及建議都充分表達，以利未來審議參考，藉以創造本案的雙贏甚至三贏。

九、規劃單位-築璟都市更新有限公司：

後續將依前述意見檢討本案都市更新事業計畫內容，並檢核修正。

十、地方代表-林議員禹佑：

(一)本案基地位於竹北具發展潛力的地區，期待能考量都市更新單元範圍之鄰地意願，使更多民眾得以受惠。

(二)基地所在街廓周邊建物屋齡較高，請實施者於後續施工建築時能一併考量施工震動對鄰地建物的影響，避免於施工期間產生鄰損，若有產生鄰損也請妥為處理，若有相關防護措施

也請載明於報告書內。

- (三)竹北地區近來多次發生建築基地周邊路面地基掏空情形，以及地下水超抽問題，亦請本案於施工前是否能不僅調查基地內，對於基地周邊道路也請盡量避免因施工產生安全性的影響。另外，也請妥為釐清施工廢水排放、處理及未來開發使用是否涉及周邊私有地占用問題。

十一、規劃單位-張金城建築師事務所：

- (一) 有關施工造成地鄰損問題，本案於施工前會對周邊所有鄰房做現況調查，並透過施工工法盡量避免鄰損，但若不幸產生鄰損，將由建設公司依前述現況調查結果逐戶檢討及修繕。
- (二) 謝謝議員指導，有關地下水抽取、土質層、土壤承载力、水層等都會先做完調查之後再行施工，另有關現行道路既有管溝的部分，也會先做好調查，避免施工破壞、施工廢水的部分也會處理好再排放，以上事項後續在施工時都會特別注意。

柒、會議結論：

今天公辦公聽會到此結束，本次會議與會者、學者專家、地方代表所提意見，請實施者納入事業計畫內參考並妥予回應，本次公聽會會議紀錄於後續審議階段提供新竹縣都市更新及爭議處理審議會審議參考，若各位後續有相關意見，皆可透過書面資料陳述。

捌、散會(下午 3 時 40 分)。