

新竹縣第 1 次都市更新及爭議處理審議會會議紀錄

- 一、 會議時間：112 年 10 月 12 日(星期四)下午 2 時 30 分整。
- 二、 會議地點：本府前棟二樓簡報室。
- 三、 主持人：陳委員偉志(依「新竹縣都市更新及爭議處理審議會設置要點」第 5 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。)
- 四、 出席委員：詳會議簽到簿。
- 五、 出席單位：詳會議簽到簿。
- 六、 本次會議審議案件：
 - (一) 審議提案：
 1. 研商新竹縣都市更新及爭議處理審議會審議流程。
 2. 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。

討論事項及編號	第 1 次 審議提案第 1 案	所屬鄉鎮市： 新 竹 縣	日期：112 年 10 月 12 日
案由	研商新竹縣都市更新及爭議處理審議會審議流程		
說明	<p>一、 本案緣起： 鑑於都市更新事業計畫及權利變換計畫涉及專業領域多元且檢核事項龐雜，為加速後續審議會審議流程，建議爾後本縣各都市更新事業計畫及權利變換計畫於完成公開展覽作業後，依據「新竹縣都市更新及爭議處理審議會設置要點」規定組成專案小組，提供專業性審查意見，俟獲初步結論後，再提審議會確認計畫內容及討論決議。</p> <p>二、 建議辦理程序：</p> <p>(一) 實施者報核。 (二) 舉辦公開展覽及公聽會。 (三) 籌組專案小組成員及召開專案小組審議會。 (四) 舉辦聽證(若依法得免辦者無須辦理)。 (五) 新竹縣都市更新及爭議處理審議會審議(大會)。</p> <p>三、 專案小組成員籌組建議：</p> <p>(一) 專案小組人數：5-7 人(並指定 1 人擔任召集人)。 (二) 專案小組組成：府內 2 人，府外 3-5 人。 (三) 建議籌組方式：俟各審議案辦畢公開展覽作業後，由業務單位簽請主任委員調派專案小組名單及召集人，再由業務單位邀集該專案小組成員審議。</p>		
環保局意見	本局針對本縣都市更新及爭議處理審議會審議流程無相關意見。		
作業單位初核意見	建議成立專案小組以利加速後續本審議會(大會)審議流程。		
審議會委員意見	照案通過。		
決議	照案通過。		

討論事項及編號	第 1 次 審議提案第 2 案	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：112 年 10 月 12 日
案由	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		
說明	<p>四、 本案緣起： 本案更新單元位於新竹縣竹北市台元街、中山路、博愛街所圍街廓西側，範圍包括新竹縣竹北市站前段 444 地號等共計 26 筆土地，計畫面積共計 3,346.80 m²，範圍內之建築物屬於 50 年以上之老舊建物，且鄰棟間隔不足，妨害救災之疑慮，為能保障土地所有權人之居住安全以及促進都市整體景觀之改善，在尊重既有之都市紋理原則下，擬訂本次都市更新事業計畫案，並已取得都市更新條例第 37 條規定之同意比率門檻，期能盡速透過都市更新事業之機制改善現有居住環境。</p> <p>五、 本案辦理歷程說明：</p> <p>(六) 112 年 3 月 22 日於竹北天后宮如意會館辦理自辦公聽會。 (七) 112 年 3 月 30 日都市更新事業計畫報核。 (八) 112 年 8 月 22 日至 112 年 9 月 20 日辦理公開展覽，共計 30 天。 (九) 112 年 8 月 29 日於新竹縣政府 3 樓第二會議室辦理公辦公聽會。</p> <p>六、 實施者：唐誠建設股份有限公司 七、 規劃單位：築璟都市更新有限公司 八、 建築設計：張金城建築師事務所 九、 法令依據： (四) 依據「都市更新條例」第 32 條。</p> <p>十、 都市更新單元劃定條件：</p> <p>(一) 是否位於都市更新地區：位於「擬定新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫案」範圍內。 (二) 單元劃定條件：符合「新竹縣都市更新單元劃定基準」第四點第一項、第二項之劃定基準。 (三) 建築物及地區環境狀況：本案更新單元內土地使用現況多作住宅使用，部分一樓作商業使用，另有部分為廢墟且荒廢多年無人使用，未發揮應有之使用效能；建築物皆為超過 50 年以上之磚造建物，無耐震設計。</p> <p>十一、 計畫範圍： 本案更新單元位於新竹縣竹北市博愛街以東、台元街以南及中山路以北所圍街廓之東側，面積約 3,346.80 平方公尺。</p> <p>十二、 辦理方式：重建。 十三、 實施方式：權利變換；共同負擔比例 59.25%</p>		

討論事項及編號	第 1 次 審議提案第 2 案	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：112 年 10 月 12 日
案由	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		
	<p>十四、公開展覽都更事業計畫內容：詳計畫書及附件。</p> <p>十五、本案人民團體陳情意見：公開展覽期間公民或團體陳情意見共 2 件(詳附表)。</p> <p>十六、本案公辦公聽會會議紀錄處理情形：詳附表及附件簡報。</p>		
環保局意見	<p>1. 本案係於本縣竹北市站前段 444、445、451~456、470~477、480、481、484、485、494、497、498、501、502、503 地號等 26 筆土地，申請都市更新事業計畫案，基地面積 3346.8 平方公尺，鄰近新竹縣頭前溪水系自來水水質水量保護區。</p> <p>2. 本案依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 27 條第 1 項第 5 款規定，拆除重建之舊市區更新，位於自來水水質水量保護區，應實施環境影響評估。但申請更新面積一公頃以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。</p> <p>3. 請開發單位向自來水水質水量保護區主管機關確認本案開發基地是否位於自來水水質水量保護區，再依上開規定認定是否應實施環境影響評估。</p>		
作業單位初核意見	<p>建請審議會同意本案(實施者)後續應依下列事項辦理後，再依規提本審議會辦理審議：</p> <p>1. 請實施者於釐清都市更新單元範圍並依新範圍檢附完整之都市更新事業計畫內容後，再提送修正後之都市更新事業計畫供業務單位審查，經業務單位審查符合相關規定後依規辦理第二次公開展覽作業，並允許原同意之土地及合法建築物所有權人得於第二次公開展覽期間無條件撤回同意。</p> <p>2. 俟第二次公開展覽後，經業務單位審查若符合都市更新條例第 22 條及第 37 條規定，則依規提本審議會辦理審議。</p>		
審議會委員意見	<p>1. 有關本次實施者所提擬新增 6 筆土地 1 案，似未見本案都市更新單元範圍其餘鄰接土地溝通內容及參與意願，請實施者檢附與本案都市更新單元範圍鄰接土地及合法建物所有權人溝通之相關紀錄於報告書內，以利評估後續擴大範圍。</p> <p>2. 有關實施者於會議上說明擬以本案都市更新單元臨中山路側之現有巷道作為都市更新單元範圍邊界，請再予確認是否屬建築法及相關</p>		

討論事項 及編號	第 1 次 審議提案第 2 案	所屬鄉鎮市： 竹 北 市	日期：112 年 10 月 12 日
案 由	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		
	<p>子法所指稱之現有巷道，檢附相關資料於報告書內。</p> <p>3. 承上，都市更新市業之實施並未僅限於現況道路紋理，建議實施者以全街廓整體開發角度思考，並整合至適當之都市更新單元範圍。</p> <p>4. 範圍擴大對整體案件辦理時程、規劃設計及後續分配權值都將產生較大影響，應再辦理公開展覽增加民眾參與機制，並應讓原同意之土地及合法建築物所有權人有再次表達意願之機會。</p> <p>5. 有關共同負擔項目及金額請依規定提列。</p>		
決 議	本案請實施者依各委員及各單位意見修正，後續依作業單位初核意見及本次審議提案第 1 案決議事項辦理。		

附表 1

「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」公辦公聽會意見回應綜理表

開會時間：112 年 8 月 29 日(星期二)下午 2 時 30 分整

開會地點：新竹縣竹北市光明六路 10 號(新竹縣政府三樓第二會議室)

項次	發言人	公聽會發言意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	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。		
二	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。	詳項次五、新竹縣政府產業發展處回覆說明。	
三	所有權人- 徐○○ (450 地號土地，現	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 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。	詳項次五、新竹縣政府產業發展處回覆說明。	

項次	發言人	公聽會發言意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	場登記發言 3)			
四	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。	詳項次五、新竹縣政府產業發展處回覆說明。	-
五	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。	敬悉，遵照辦理。	-
六	學者專家- 張杏端委員 (現場發言及提供書 面意見)	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。	敬悉，感謝委員意見。	-
		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	1、敬悉，遵照辦理，感謝委員意見。 2、不動產信託草案係由銀行端提供制式化契約書範本，關於其內容部分會和銀行討論建議修正。	

項次	發言人	公聽會發言意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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%≤20%」何意？請補述清楚，以利瞭解。</p>	<p>3、關於實施者風險控管方案後續會再研擬檢討修正。</p> <p>4、因本案採事業計畫及權利變換計畫分別報核，實際成本以權利變換計畫核定為準，目前不動產信託正在與銀行密切研議辦理中，故尚未將信託管理費用提列至共同負擔內。</p> <p>5、該部分為文字誤植，後續版本將一併修正。</p>	
七	學者專家- 鄭奕孟委員	<p>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。</p>	<p>敬悉，感謝委員意見。</p>	
八	地方代表- 林議員禹佑	<p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>謝謝議員。</p> <p>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。</p>	

項次	發言人	公聽會發言意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>(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。</p>	<p>謝謝議員指導，有關地下水抽取、土質層、土壤乘載力、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。</p>	

附表 2

「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」公開展覽期間人民團體陳情意見綜理表

依據新竹縣政府 112 年 9 月 14 日府產都字第 1125213131 號函

項次	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	意見回應及處理情形	修正頁次
一	張藝瑄	站前段 450 地號	請縣政府能協助參加此次都更計畫案，450 地號基地上房屋已不堪使用有住宅安全疑慮，請縣政府能協助。		實施者已與陳情人聯絡洽談，後續納入程序已提請新竹縣政府審議會裁示。	
二	林淑雪	站前段 451-1 地號	希望能參加此次都更計畫。		實施者已與陳情人聯絡洽談，後續納入程序已提請新竹縣政府審議會裁示。	

附件-簽到簿

第十二屆（112 年度）新竹縣都市更新及爭議處理審議會

一、時間：民國 112 年 10 月 12 日(星期四)下午 2 時 30 分整

二、地點：本府 2 樓簡報室

三、主持人：

陳文霖

紀錄：

劉文琄

四、出席委員：

楊主任委員文科		陳委員玉霖	陳文霖
陳副主任委員見賢		張委員能政	
陳委員李媛	陳李媛	解委員鴻年	解鴻年
陳委員偉志	陳偉志	白委員仁德	請假
古委員瓊漢	請假	李委員錦復	請假
范委員惠琪	范惠琪	張委員杏端	張杏端
簡委員筱芸	簡筱芸	鄭委員奕孟	鄭奕孟
張委員梅英	請假	張委員馨文	請假
彭委員建文	彭建文	陳委員避菁	請假
林委員天俊	林天俊		

五、出席單位

單位名稱	職稱	姓名	職稱	姓名
新竹縣竹北市公所				
新竹縣政府消防局				
新竹縣政府環境保護局				
新竹縣政府文化局				
新竹縣政府警察局(保安科)				
本府地政處				
本府財政處	科員	姜厚光	科員	陳怡潔
本府工務處建築管理科				
本府工務處養護科				
本府工務處				
本府交通旅遊處	科員	詹位淵		
本府產業發展處都市設計審議科		陳冠廷	鍾才秀	徐育暉
唐誠建設股份有限公司	陳文祥	陳泓君	劉佳琪	
張金城建築師事務所	張金成	孫亦輝		
築環都市更新有限公司	范紅祥			

溫哥

陳如盛 謝旭東 劉重儀
 王濟國 蔡仲光
 廖明宏 吳秉恆
 廖胡子 黃軒樞
 楊致坤 黃嘉琪
 林怡秀

六、審議提案：詳如附件

七、散會： 時 分