富宇建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新竹縣竹北市興崙段 677 地號等 8 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 12 月 13 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、地點：新竹縣政府財政處會議室

（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、議員及議員助理大家好，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富宇建設擔任實施者擬具之「擬訂新竹縣竹北市興崙段 677 地號等 8 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民眾了解計畫內容並聽取意見。如果各位有意見想要表達，也請先在發言登記桌登記，並依規發言，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。

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，第一位是張杏端張委員、第二位是林天俊林委員。今天也非常感謝新竹縣議員林禹佑林議員、蔡雅鎧議員及其秘書-曾秘書、吳旭智議員助理-王助理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、學者專家-張杏端委員（現場發言及提供書面意見）：

（一）第拾陸章實施風險控管方案，缺漏對地主及預售屋、成屋之消費者所承受風險之管控，請依據都更條例第 36 條第 3 項規定，明文敘述所選擇之實施風險控管方案。（註：第 36 條

第3項規定有六種方案：一、不動產開發信託；二、資金信託；三、續建機制；四、同業連帶擔保；五、商業團體辦理連帶保證協定；六、其他經主管機關同意或審議通過之方式）。對方案的證明文件(例如信託契約及有關續建機制之約定條文等)應一併於本事業計畫第十六章本文或附錄載示。

- (二)在附錄，宜一併敘明建案工程建材設備等級表。
- (三)另外，本案採協議合建方式實施，依規定如採權利變換方式則可依規定享有免徵土增稅及契稅之優待，請實施者說明有無向地主充分說明循協議合建方式實施無法適用土增稅及契稅免徵之優待？請查明並釐清。
- (四)依都更條例第65條第5項及第6項規定，除中央訂有都更容積獎勵規定外，地方得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度；本案都市計畫土地使用管制對留設公共開放空間得適用容積獎勵，請查明是否屬地方自治法規之規定？
- (五)P15-4 鄰房鑑定費僅以基地周邊半徑 50 公尺之鄰房，參照「新竹縣都市更新共同負擔項目及金額基準」，應以基礎底部開挖深度之 4 倍作為鑑定範圍之半徑。

二、學者專家-林天俊委員：

- (一)有關自辦公聽會委員意見回覆，似仍有未盡事宜，請規劃單位就下列事項詳予釐清、說明：
 1. 有關閻克勤委員意見第1點：「基地臨中華路11巷目前現況為既成道路且未開闢，請規劃單位補充說明本案是否負擔前述公共設施。」，實施者於事業計畫回應：「關於中華路11巷，前案已向縣府進行溝通，相關事宜將於大會進行協商討論。本案目前進出道路主要以光明11巷為主，為占用戶部分目前無法立即進行處理。」；維再查報告書所述，擬協助開闢之路段與本次所提簡報內容似

有不同，且與捐贈範圍亦不一致，請實施者於審議會前釐清是否協助興闢中華路 11 巷、協助興闢之範圍，以及目前辦理情形，並請說明於修正資料內。

2. 有關閻克勤委員意見第 2 點：「本案地下室開挖六層，建議補充相關評估說明。」實施者於事業計畫回應：「敬悉，於本次報核版計畫書中有載明地下室開挖之結構說明。」；惟開挖中、開挖完成後及施工中的相關工法、安全措施，以及後續相關措施辦理時程及法定程序似未見相關說明於報告書，請調整有關地下室開挖之相關說明內容，並請著重於開挖過程之安全措施。
3. 有關閻克勤委員意見第 3 點：「本案容積移轉移入容積龐大，建議補充說明容積移入來源及取得情形等相關資訊。」實施者於事業計畫回應：「關於本案移入之容積，主要以公共設施保留地為主。」；惟所回覆內容似稍嫌簡要，建議提供較清楚之送出基地資訊，以及後續容積移轉移及之法定程序、預計完成時程，以供委員審議參考。

(二) 本次公展之事業計畫 P12-1、P12-2 皆以中華路 11 巷為主要出入口、P5-5 及交通影響評估卻以中華路 53 巷為出入口，請實施者逕予釐清係以何處為主要出入口，並應與(一)1. 意見所述之協助興闢範圍相互呼應。

九、地方代表-蔡議員蒞(現場發言及提供書面意見)：

- (一) 本案施工期長，交通維管說明不夠詳盡。施工監測應委由專業監測公司辦理，避免發生工安事件；尤其本案沒有環評，未來開挖地下室時應特別留意避免塌陷。
- (二) 本案無捐贈公益性設施或公共設施，而是採用捐贈新竹縣政府都市更新基金方式辦理，對廣大竹北市民公益性低。請富宇建設研議回饋地方公益設施或公共設施，而非僅以都市更

新基金方式辦理。

- (三)依本案報告書所述，更新單元範圍內無合法建築物，有關更新單元範圍內非法建物如何取得？且本案土地及建物狀況較單純，實施都市更新公益性似較低，建議提供較具實質性的公義性回饋，例如：公共停車空間、協助興闢周邊公共設施等。

十、規劃單位-衍古開發顧問有限公司：

- (一)有關協助興闢公共設施範圍，俟與該路段維護管理單位-新竹縣竹北市公所釐清後確認，並配合修正事業計畫報告書內相關敘述。
- (二)關於以權利變換或協議合建影響本案土地所有權人權益部分，業於報核前與本案土地所有權人溝通協商，並確定以協議合建方式實施。
- (三)都市更新單元基地將以中華路 53 巷為主要出入道路，本次公開展覽之都市更新事業計畫如有誤植部分將一併修正報告書內容及相關分析內容。
- (四)本案公益性部分，擬以提供連續性開放空間、景觀植栽，以及協助興闢所臨計畫道路為相關公益性措施，且本案開發後亦將為地方政府提供一定的稅捐收入，挹注地方發展；另有關於一戶一車位之規定，業已規劃開挖至地下六層，有關蔡議員所提再提供公共停車位 1 事，將造成開挖深度加深，本更新單元及其周邊地質可否承受需再經審慎評估，避免因深開挖造成後續施工期間之公共安全問題。
- (五)另有關於都市更新及都市計畫容積獎勵分算、容積移轉送出基地清冊及辦理時程說明、施工期間交通管理等，以及其餘專家學者及地方代表建議事項，皆將於後續事業計畫報告書配合修正。

十一、**規劃單位-許榮江建築師事務所**：(一)為避免施工期間造成的鄰損問題，本案於施工前、施工中皆將對周邊土壤及地下水位做連續性監測。

(二)有關地下室開挖至地下六層可能造成影響部分，亦將依法會同結構技師、大地工程技師等專業者辦理專案審查。

(三)主要出入口將以中華路 53 巷為主，另有關中華路上之捐贈土地，雖目前暫無開闢計畫，但亦承諾將開放作為道路使用。

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)。