

# 京和建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新竹縣竹東鎮中山段1333-2地號等17筆土地都市更新事業計畫案」 公聽會議紀錄

壹、時間：民國 112 年 12 月 22 日（星期五）上午 10 時 30 分

貳、地點：新竹縣教育研究發展暨網路中心一樓星空教室

（新竹縣竹東鎮中山路 68 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：徐侑暄

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京和建設擔任實施者擬具之「擬訂新竹縣竹東鎮中山段 1333-2 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案」的公辦公聽會，公聽會舉辦目的主要希望透過公聽會讓民眾瞭解計畫內容並聽取意見。如果各位有意見想要表達，也請在發言登記桌登記，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，首先將由實施者作 10-20 分鐘簡報說明後，再由有登記的民眾依序登記次序發言，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。

今天邀請的兩位專家委員是新竹縣都市更新及爭議處理審議會委員，第一位是張梅英委員，第二位是李錦復委員，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-張梅英委員(現場發言)：

都市更新本身非常不容易做，這個案子是地主百分之百同意，同時地主也都在場，實施者提出這樣的案件對這個地方貢獻很多，

我們是蠻樂見其成的，身為專業的土地不動產及審查都市設計的工作者，今天有以下幾點提醒實施者團隊，我們希望在竹東蓋出來的房子會讓別人眼睛為之一亮：

- (一) 綠化部分：在建築設計方面可以做一些加強，如果想要營造未來好的生活環境，除目前在建築物周邊設計的喬木、灌木都很好外，也有使用原生種，建築師在原生樹種方面可搭配季節轉換會更美，且夾雜一些其他樹種會更好，既防風又符合這裡的人居住，同時可以使這邊有生氣且營造綠意盎然的感覺。
- (二) 本案使用很多環保材質，惟獨環保材質許可證疑似有過期，可以請配合的廠商更新。
- (三) 本案現在燈光設計過晚上 12 點就全暗是否有點危險，是否能在這部分調整為夜間 12 點至凌晨 3、4 點還亮著會比較安全，但不知新竹縣這邊有沒有特別要求，如果周遭夜間照明足夠且無安全顧慮的話我就收回這個建議。
- (四) 因為本案建築物高度比較高，建築師很細心的檢討了東向及西向的日照模擬圖，但因為建築物比較大可能會有風切效應，如果可能的話也請補充風向模擬圖。
- (五) 為了因應台灣的高齡化社會，以台中來說在法規層面無障礙車位數量會提高一些，所以請在圖面上特別標示無障礙車位，若是可以請再檢討是否有增加無障礙車位的可行性。另外在充電車位部分請一併檢討是否可以增加。
- (六) 今年中央有通過屋頂加裝太陽能板的法規，雖本案已送件應該不會有影響，但仍請檢討屋頂是否可以增設太陽能板，但若是未來法規施行的話，還是必須回頭檢討加裝太陽能板，反而增加更多成本。
- (七) 報告書中有關自辦回應綜理表，因為表格整理為標題欄位

中有「單位、委員、陳請人」，下一個欄位「審查意見內容」請將文字修正。

- (八) 報告書中範圍圖部分有些標示 500 公尺，有些標示 250 公尺，是否可以統一，僅為建議修改意見。
- (九) 報告書 P. 3-2 公共設施現況中，僅有表格沒有圖面標示位置，請補充。
- (十) 報告書 P. 3-3 的公共交通方面有關國光客運內容是從台北開來竹東的角度，建議由竹東角度出發到台北而非台北出發到竹東。
- (十一) 報告書 P. 9-15 有關建築師用印簽名部分請補充時間點。

## 二、學者專家-李錦復委員(現場發言)：

- (一) 各位地主、委員及實施者團隊大家好，我先自我介紹一下，我曾經擔任過縣議員、鄉長、企業秘書、局長及高爾夫球場的總經理，現在在明新科大教書，一路以來我都知道建築對土地取得非常困難，很敬佩實施者團隊花了六年的心血整合這塊土地，這土地就有 1 千多坪再加上整理地上物，有些地上物已經快倒塌的老舊建物，地上物所有權人跟地主又不同，而且又隔了好幾代，所以整合起來實在是非常的困難。
- (二) 之前為什麼我要表明說我是當過鄉長，因為我在新豐鄉也是整了一些土地用來蓋現在的鄉公所大樓，整合時真的很困難，雖然我知道過程會很困難，但我還是花盡了苦心把它蓋起來，現在我們鄉公所的位置，基地約有兩千多坪規劃廣場及各方面設施，雖然不敢說是全縣最好，可是到目前為止整體評比還是靠前面，只要有新的鄉公所要蓋一定會到我們新竹新豐鄉公所來參觀，這公所是在 88 年 10 月 9 日蓋的，到現在也有 24 年了。

(三) 我們常到歐洲去旅遊，看到有些房子已有三、四百年了都不忍心拆除，仍然感覺到建築物美輪美奐，看起來已經有點剝落不適合居住，但真的非常令人賞心悅目，我也希望以後我們這個建築物能搭配藝術方面的造景設計，是會有加分作用，整體設計也不要太過剛硬，祝福實施者興建順利，希望未來實施者可以配合 2050 淨零碳排，以後材質可以考慮到未來環保趨勢，另外還可以再結合一些藝術元素的話會更好，謝謝。

**三、一般民眾-江○○(地址：竹東鎮東寧路二段 13 號)(現場發言)：**

(一) 請問一下在這本講義裡面提到五戶店面，那店面請問在那裡？是在東寧路上嗎？另外後縮部分跟遠雄差不多一樣的標準，請問停車場部分是由那邊進出？另外開發高度為 21 層樓地下 3 層樓，請問有沒有考慮天災、地震還是天坑的問題？

(二) 為什麼要蓋 21 層樓？是因為都更的關係嗎？

**四、立法委員候選人-曾○○(地址：竹東鎮長春路二段 160 號)(現場發言)：**

(一) 本案在竹東地區非常受到關注，受到關注的原因是百分之百大家同意，再來是設計上面非常先進，本人在交通大學任教教授建築與都市發展，在這裡有一些發展方向的建議給建築師，在現行法規層面已有電動車管道預留的相關法規，強烈的建議建築師能夠為我們的屋主們預先做一些準備，例如電動車充電的部分預留管道，另外增加台電目前正在推行的能源管理系統，並先行設計包含共同管溝，若先期沒有先設計進去後期屋主再建置費用會變得非常高，執行上也會變得非常困難。

(二) 因應現正推行的建築耗能標示系統，是否在本案可以加入

如全熱交換器，在每一戶裡面是否能請建築師加入管線配置及出風口預先留設，讓後續屋主架設設備時容易許多。

(三) 本案高度 21 層樓為周邊鄰近最高建築物，在竹東地區有好的示範效果，如果可以先把太陽光電設計進去，不只可以有些許遮陽效果，也可以減少整個建築物的能源消耗，我覺得這是非常好的設計。

(四) 在公共空間的部分，因為本案鄰近我們縣定古蹟曉江亭，在公共空間的部分是否可以帶有多一點的文化及教育的功能，不管是讓住戶或鄰居們都可以感受到文化的氣息。

#### 五、一般民眾-呂○○(地址：竹東鎮東寧路二段 13 號)(現場發言)：

我是住在東寧路二段四四巷十二、十六跟十九號都是我們家，我想因為我們的巷弄本身就窄，不知道現在準備興建的建築物離我們大概是多遠，以後施工怕會影響到我們的房子，因為我們的房子已經是五十年以上。

#### 六、規劃單位-日豐建經股份有限公司：

關於電動車的部分，我們一定是會依照法規規定去進行電動車位的留設，再來對於樹木與植栽會跟建築師及實施者及景觀設計師再溝通，對於書圖製作會依照新竹縣書圖製作審查標準去執行製作，圖面部分書圖其實公共設施都是有圖片，我們會再標註圖說位置索引。

#### 七、規劃單位-陳泰安建築師事務所：

(一) 有關張老師意見我再做一個回覆，有關綠化方面會再跟實施者討論是否增設一些花台的設計增加綠化；有關環保許可證過期我們會再做更正；有關夜間照明在晚上 12 點後留下大廳跟入口處的燈還有車道處的引導燈；有關風場模擬部分會再請專家討論研議；關於無障礙車位目前法規是 2% 的無障礙車位，若車位跟業主討論後，可以適度調整可以

配合修正；屋頂部分太陽能板的部分會考慮到他的方位是否符合周邊環境遮蔽太陽能的效能；交通部分會請交通技師行車路線再調整；簽證部分也會在附上時間；關於環保材質也會在特別挑選過耐用、耐看的，過五十年或一百年還是很新的綠建材。

- (二) 目前我們設計店舖有五戶，其中臨長春路一段有三戶，臨東寧路二段有兩戶，車道出入口是設計在長春路一段，採挑高做進出汽機車動線是分開的，另外整個竹北因為有天坑事件，所以本案開挖部分會請結構技師詳加設計，有關水位部分會再納入考量處理，另外退縮部分以退縮線計算是五米，整個案子東寧路大概退七米長春路大概退十米，另外還有在設計開放空間設計上再拉大一些退縮的距離，退縮部分皆含人行道。
- (三) 有關電動車部分目前法規是預留三部，剩餘超越法規留設電動車的的部分還是要再跟業主討論後決議。
- (四) 全熱交換器預留管線也是要再跟業主討論才能決議是否執行。
- (五) 太陽光電的部分因為建築物量體比較高，所以應該是可以做的。
- (六) 再來文化教育氣氛的部分，有機會可以增加藝術鋪面，多加入一些設施及座椅等。
- (七) 我們開挖深度範圍的三倍會作鄰房鑑定，會交由專業的結構技師做相關的鄰房鑑定，會最大程度保障各位鄰近地主的權益，後續會有一張圖片是開挖深度的三倍的範圍圖，會有專業的結構技師去你們家裡拍照，若有鄰損都有相關法規可以依循。
- (八) 正常來說我們興建高度超過五十米就要透過高層建築審查

作業，所以我們的建築會比一般的建築物更加嚴格還請放心。

(九) 主要是說大部分的觀念都是空地留多建築物拉高，這個案子的容積率是 200%，我們都市更新獎勵有 50%再加上 40%的容積移轉，在這種狀況下若我們蓋 50 公尺以下整個建築物會密密麻麻的，整個一樓的戶外空間跟品質都會不好，以未來整體發展趨勢還是留設更多開放空間，並進行綠化對整個環境也會比較好。

#### 八、實施者-京和建設股份有限公司：

本案在施工前新竹縣政府也要求我們必須要有開挖計畫，需要通過計畫書才可以開始施工，另外在開挖之前在半徑範圍也會做鄰房鑑定，技師公會將到你們家拍照牆壁上的裂縫是舊傷或是新傷，應該是每挖一層類似於微感地震可能對房屋有些許的龜裂就會立刻跟我們反應，而且我們也會有辦公室在工地現場，也會有 24 小時的電話，公司本身也在北興路三段，到我們公司也非常方便，鄰房鑑定是第一個我們需要執行的動作，第二個動作是依照新竹縣政府規定要有相關的開挖計畫，包括地下室的擋土牆工法需要有技師簽證才可以施工，執行開挖過程都會跟鄰居保持聯繫，龜裂是不太可能發生的事情，比較常發生是落塵跟噪音是比較多一些，一般來說有人來反應我們都會配合，包含現在禮拜天不得施工等等，公司目前有兩個案子一個在北興路，一個在朝陽路上，兩個工地旁邊還都是大樓住戶，我們都符合管委會的要求在做施工，所以我們老闆本身也是竹東人，他不會丟竹東人的臉，這是我們的責任跟義務，請各位放心。

#### 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(上午 11 時 40 分)。