

# 禾逸開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新竹縣竹北市縣福段87地號等5筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會議紀錄

壹、時間：民國 114 年 9 月 15 日（星期一）下午 02 時整。

貳、地點：新竹縣政府產業發展處會議室

（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、司儀說明議程及發言規定(略)

陸、主席致詞：

各位鄉親大家好，以及實施者團隊、委員及地方代表大家好，我是今天的主持人-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禾逸開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新竹縣竹北市縣福段 87 地號等 5 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各位瞭解計畫內容並聽取相關意見，若各位有任何意見都歡迎在此表述，並請於發言前先至發言登記桌登記，後續實施者均應於計畫書內載明並妥予回應、提出因應措施，並於審議階段提供本縣都市更新及爭議處理審議會審議參考。

今天邀請到四位專家學者是新竹縣都市更新及爭議處理審議會委員，第一位是黃小娟委員、第二位是李錦復委員及第三位是楊勝翔委員以及第四位是鐘少佑委員。今天也非常感謝新竹縣議員林禹佑議員及莊主任到場給予指導及關心，接下來依照會議議程，先請實施者進行 10 分鐘的簡報說明。

柒、實施者簡報(略)。

捌、與會單位發言要點：

一、地方代表—林禹佑議員：

感謝主持人，我稍微提下我們在竹北常會遇到的問題，這個

案子是蓋到二十二層比較偏高，地下還好只有挖三層，蠻特別的，很少現在這種二十二層你們還有做一到三樓的一個停車空間，然後而不是往下挖的方式，因為確實往越往地下四、五層挖的話，它的相對風險比較高。

畢竟鄰旁邊老舊建物は相當緊密貼合的，所以當你們在拆除的時候，請務必要小心，避免造成隔壁的鄰損問題。像是位於嘉興路的那個工程，他們就是拆的時候拆到隔壁棟。在拆除舊房子的時候，他把那個機具打到隔壁間，所以他們現在還在做鄰損協議中，再請注意。雖然本案地下室只挖三層是還好，但工法也是要小心，因為畢竟附近的透天住戶都有相當的一個年份在。所以，在打地基的時候，我不知道你們是用連續壁還是一般的工法，就是你們可能要小心一點，避免後續鄰損的爭議問題。

還有因為你們是基地接近光明六路，所以以後施工的時間要注意一下，早上的時候盡量可以九點後再開始，因為光明六路我們有去觀察九點以前真的是很塞，如果那時候大型機具又進場的話，會讓民怨更多。

最後就是開放空間的部分，雖然現在是設計良好的開放空間，但比較擔心未來管理的部分，建議要跟以後的管委會或建商約定，不要有二次工程的行為。因為我遇到蠻多的是後面不管是建商還是管委會，自行決定要去做開放空間的二次工程，外部的開放空間是最容易跟被人檢舉的，謝謝。

## 二、學者專家—黃小娟委員：

雖然本案土地及建物所有權人都是一人，且同意比例百分之百，但是在價格的部分，雖然本案有找估價師來評估二樓以上單價，但依事業計畫書所示，價格日期是在民國 113 年、二樓以上均價是在一坪 50 萬。以竹北市來說一坪 50 萬，我覺得價格估算上相對比較保守。雖然本案是協議合建，但還是建議以較符合市

場行情的價格來評估，財務計畫才會比較合理，謝謝。

### 三、學者專家—鍾少佑委員：

- (一) 先前自辦公聽會時，右下角的鄰地對於參與意願的部分應該也有討論或是表達，但若本案興建完成後，他的面積大概剩一、兩百坪左右相對比較小，未來開發可行性可能相對也比較困難，或者說比較沒有辦法達到一個規模。並且，簡報時實施者也有提到鄰地地主表示後續可以跟他的後代協調，請實施者也再補充說明是否有持續跟鄰地去做討論溝通，因為畢竟都市更新還是希望有一個整體的塑造。當然若討論上有難度，那就以目前所提的單元範圍去做開發，沒有特別的意見。
- (二) 另外，有關剛剛黃委員有提到售價的部分，那因為與實際市場行情還是有一些落差，建議不同的產品價格也要有所區分。
- (三) 在共同負擔提列的部分，目前容移的費用完全沒提列，但該項目在費用佔比應該相對較高。為了讓本案財務比較可信，或是說比較接近事實，建議還是把容移的費用提列進來，並且售價上也反映市場行情。

### 四、學者專家—李錦復委員：

- (一) 本案地段非常好且所有權人單純，有機會做為新竹縣都市更新的示範地區。惟本次擬興建地下三層，地上二十二層，樓層數似較多，有關高度部分是否能再精算後酌予調整？
- (二) 第二，在消防法規部分對這個基地有沒有特別的規範？因為二十二層樓實在是非常高，以目前新竹縣的消防量能來看較難因應。

### 五、學者專家—楊勝翔委員：

- (一) 這個案子非常單純，地主跟實施者我想應該是都同一人，共同負擔其實高低其實也沒什麼意義。
- (二) 另外，以都市景觀來說，將建物高度拉高，地面層留設較多空地的規劃，是樂觀其成。雖然本案建築是地下3層、地上22

層，但若強度經過各方面測試的話是較沒問題的。本案基地面積約在 1,600 平方公尺，以建商的角度來說，如果能將樓層數壓低在 15 層較佳，但後續得面對成本、停車位等等的問題，然後若再往地下挖的話，還會有連續壁的問題，對鄰房也比較不好等等，因此以我們公會的立場，對於拉高建築物高度，地面留設空地的設計是很樂觀其成的。

#### **六、 規劃單位-日豐建經股份有限公司：**

- (一) 有關避免鄰損的部分，未來實際執行時都會委由專業技師評估並依相關法規簽證，並善盡與鄰地溝通協調之工作。
- (二) 原本也是考量避免深開挖，所以僅規劃地下三層，避免因開挖對鄰地造成影響；至於施工工法的部分會再請建築師做確認。
- (三) 施工時間會請實施者於實際施工時避免於尖峰時間施工。
- (四) 開放空間會用公寓大廈管理條例與住戶管理規約明訂相關管理規範，並簽訂協議書確認開放空間範圍。
- (五) 有關二樓以上均價偏低的部分，會再蒐集鄰近地區的實價登錄價格予以調整。
- (六) 有關右下角鄰地的部分，目前的土地所有權人確認是不會參加，會在於鄰地協調紀錄詳述溝通過程，並且當時做鄰地協調時是有錄影存證，若需要確認可以再提供。
- (七) 另有關共同負擔未提列容積移轉費用部分，因有部分送出基地為土地所有權人自有的土地，會再確認是否有保留購買契約，彙整後再提列至共同負擔計算。

#### **七、 設計建築師-卓玲建築師事務所：**

以目前的安全防災計畫來說，消防車停放位置安排在鄰近光明五街側，所留設的空間範圍皆符合消防相關法規規定。

#### **玖、 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，今天公聽會謝謝各位的參加。

壹拾、散會(下午 2 點 30 分)