

擬定新竹市北區崙子段1979地號等6筆土地都市更新事業計畫案 公 辦公聽會會議紀錄

一、時間：105年5月28日（星期一）下午2時00分

二、地點：竹光國中（新竹市北區和平路1號）

三、主席：翁嘉陽 科長代

四、記錄：林柏緯

五、出席人員：（詳參簽到簿）

六、會議記錄：

（一）主席致詞

本案公開展覽自107年5月16日至5月31日止，共計15日；今天5月28日依都市更新條例第十九條及二十二條規定召開公辦公聽會；待會請實施者團隊先進行簡報，任何人民、或團體有相關意見，歡迎踴躍提出，謝謝。

（二）計畫內容簡報（略）

（三）意見表示及回應

1. 民眾：黃福鎮先生

(1)本基地在公道三開闢計畫旁，該計畫與本案是否有必然性的關係？

(2)何謂專案融資及自有融資？

(3)若公道三土地尚未開闢完成，本案車道聯外，車輛進出是否發生問題？

(4)本基地原報核範圍含公道三土地，現在是否有計容積？

➤ 新竹市政府綜合規劃科 許志瑞科長回應：

(1)公道三都市計畫案，在3月底已經部都委審定；市府後續針對當天審定內容做補充並已送至部都委進行核定作業，預計在5月底6月初都市計畫即可發布實施。公告發布實施後，公道三的道路用地是採徵收方式來取得。

➤ 新竹市政府都市更新科 翁嘉陽科長回應：

(1)本案原報核時更新單元範圍包含公道三，目前因應107年3月27日內政部都市計畫委員會之會議記錄，市府已請實施者將涉及公道三部分劃出於更新單元範圍外，又依都市更新條例20條規定，本案公共設施用地增加，其他使用分區之面積沒有增加的狀況下，得依同條例第19條規定進行都市更新程序。又都市計畫預計在5月底將發布實施，本案預計年底申請建照，程序上沒有衝突。

(2)本案為協議合建，其資金流向屬土地所有權人與實施者簽定之契約，並非公部門審查項目，有關實施者與私人契約行為，由實施者自行決定是否揭露。

(3)市府尚未完成徵收涉公道三範圍的住宅區土地，如該私地主同意讓本案汽車出入通行，因屬私人協議，非市政府審議事項。

(4)本次公開展覽範圍未包含公道三都市計畫變更範圍、亦未使用其容積。

2. 黃書偉委員

本案為100%同意之協議合建都更案，有關公道三發布及基地範圍等問題先前已討論數次，目前已因應公道三審議通過，將原報核範圍調整至不涉及都市計畫範圍，已有妥善處理。另外，在鄰地協調的部份，

今天簡報都有充份說明處理情形，對於這個案子我樂觀其成，希望能帶動地方的發展。

3. 土地所有權人：鄭曉汶

我所持有的土地是 2093 地號，先前建設公司已與我協調是否同意參與都更，我有表達同意，也已提供同意書，但今天看了簡報資料，為何沒有把 2093 也納入都更範圍？

➤ 規劃單位 舜威都市開發股份有限公司 郭靜蓉回應：

鄭小姐持有 2093 部份土地，持分比例為 2/28，其餘為新竹市政府所有，實施者已於 5 月 7 日函詢市府是否同意參與都更，如市府願意以協議合建方式參與，實施者將配合鄰地協調會後協調結果，調整更新單元範圍，納入 2093 地號。

➤ 規劃單位 舜威都市開發股份有限公司 郭德宗回應：

與市政府財政處溝通說明後，原則上財政處表達同意參與，但仍需完成行政流程，故暫未回應公文。

4. 鄰地所有權人：1977 地號楊姓地主

(1) 因 1976 地號駱姓地主行動不便，請我代為發問，若公道三發佈後，1976 地號建築物是否會全部拆掉？是否與本案沒有關係？

(2) 我所持有的 1977 地號若參與都更，我的土地坪數是否會縮水？會縮水多少？

➤ 新竹市政府都市更新科 翁嘉陽科長回應：

(1) 1977 地號非屬本案更新單元範圍；該土地地上物於公道三發布實施後，另依其他公共設施開闢、徵收、補償規定辦理。

(2)本案是協議合建，未來土地分還多寡，視地主與實施者自行協議的結果辦理，非本府審議事項。

(3)舉例來說，假若以權利變換方式辦理，會透過第三方估價師進行權利價值換算，例如在台北，土地價值很高，可以換回的樓地板就會增多。本案是採協議合建，若有實施者願意協助地主申請都更、興建房舍及地下停車場，讓地主自行選配，土地持分不減少，並經實施者與地主雙方自行達成協議，市府樂觀其成。

5. 鄰地所有權人：1982-2 地號吳姓地主

(1)我有意願參與都市更新，但因 1980 地號不願意，我就不能納入嗎？

(2)如果我沒有納入，我還能自行興建房屋嗎？

➤ 新竹市政府都市更新科 翁嘉陽科長回應：

(1)本案是協議合建，雙方要依民法達成一個協議；鄰地主以土地協議納入都更，實施者願意分回多少樓地板、住宅、車位，如何分配，都依雙方自行協議，非屬主管機關辦理事項。

(2)都市更新雖然是目前最高的獎勵方式，但仍須滿足新竹市更新單元劃定準則之規定，單位面積一般須達 1000 平方公尺以上。若因協議不成，鄰地主仍可考慮依危老條例申請重建，危老條例無最小面積限制，且於 109 年 5 月 31 日前申請，可申請時程獎勵 10%、結構安全性能評估相關獎勵至少 6%，共 16% 以上獎勵，提供地主參考。

七、會議結論：本次會議與會者以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫案內參考，另各位民眾如還有其他意見，仍可採書面的方式向本府都市發展處表達，後續將納入都市更新及爭議處理審議會審議參考。

散會時間： 15 時 00 分