

擬定新竹市東區介壽段 110-2 地號等 45 筆土地都市更新事業計畫 公辦公聽會會議紀錄

壹、時間：107 年 10 月 17 日（星期三）下午 3 時 00 分

貳、地點：新竹市政府大禮堂

參、主席：吳處長堂安（翁科長嘉陽代）

記錄：黃奇生

肆、出席人員：（詳參簽到簿）

伍、主席致詞：

本案前於 104 年 8 月 19 日舉辦第一次公辦公聽會，惟 107 年 6 月 11 日經本市第九屆都市更新及爭議處理審議會第二次會議決議，本案按原擬定都市更新事業計畫報核日之更新單元範圍，變更調整劃定為二個更新單元，應重新舉辦公開展覽、公聽會，再分別擬訂都市更新事業計畫續審。

本次公聽會係依都市更新條例第 19 條規定於計畫公开展覽期間舉行，透過公聽會之舉辦以廣納各方之意見，各位可在會場內表達意見，倘於公聽會後仍有意見者，亦可以書面方式向本處及都市更新及爭議處理審議會提出。

陸、計畫內容簡報(略)。

柒、與會單位發言要點：

次序	發言人	陳述意見要旨
1	財政國有財產署 中區分署新竹辦事處(書面意見)	詳後附件 1
2	科技部新竹科學 工業園區管理局 (書面意見)	詳後附件 2
3	新竹市東區仙水里 康和富社區住戶 林明志里長等 351 人(書面意見)	詳後附件 3
4	楊雲龍君(書面 意見)	詳後附件 4
5	許育綸君(本市 文化局代轉書面 意見)	詳後附件 5

次序	發言人	陳述意見要旨
6	曹元媛君	我是一位退休老師是康和富社區住戶，我非常熱愛環境；康和富社區在本基地旁做了一條綠帶，我非常憂慮的是那一整排的樹會被砍掉；那是一排很美麗的樹，希望建商可以將那原有的樹保留下來，讓它們可以在那邊存活，現在環保意識高，是不是更該愛惜這些綠色植物。
7	黃福鎮君	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本基地當初開發方式好像是採市地重劃，但最後變成都市更新，為何最後變成都市更新？ 2. 市地重劃與都市更新容積差太多，市府拿到哪些房地產？ 3. 本案的獎勵容積為何超過50%？ 4. 本案在104年5月15日報核是整個1個單元，但現在劃分為2個單元，是否仍適用原報核白？ 5. 工業區變更為住宅區，有捐給市府一些公共設施，市府拿到的這些公設地也有容積，但為什麼公園沒有享受都更帶來的容積獎勵？
8	舜威都市開發股份有限公司 郭德宗董事長	有關國產署、科管局的意見，我們會配合修正報告書。
9	都市更新科 翁嘉陽科長	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關公有土地管理機關國有財產署及科學工業園區管理局意見，請實施者納入事業計畫書妥處。 2. 有關康和富社區所提意見回應如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 可建築用地依法申請開發，如符合法令申請要件，基於依法行政原則市府須依法受理；如果衍生交通、噪音，可以透過環評等法令機制做處理。 (2) 有關康和富社區提到「綠1-19」政府應完成開闢，供社區專屬使用，宜請康和富社區提出供社區專屬使用之證明文件。 (3) 有關康和富社區主張綠1-19土地權屬應為私有，與都市計畫書所載不一致；依都市計畫書規定，綠1-19是公共設施，供全體民眾使用，並無專供私人使用。 (4) 因土地所有權係採登記制，目前所有權人登記為中華民國，管理機關登記科學園區管理局，如對土地權屬有疑義，請康和富社區提出土地所有權相關書面證明，依法定程序向科學園區管理局申請產權變更登記。

次序	發言人	陳述意見要旨
		<p>(5) 綠 1-19 開闢後，並非專屬實施者獨攬使用，綠 1-19 是公共設施，開闢後供全體民眾使用。</p> <p>(6) 本案雖然切成 2 個更新單元，但都市計畫規定開發單位負責開闢公共設施，所以相關公共設施、道路係由實施者開闢完成，因此不致因借道通行造成交通混雜；如果是私人產權的私設通路，可不供公眾通行；但如果道路是科學園區、中華民國、其他公有土地或公用地役權的道路，則依法應供公眾通行。</p> <p>(7) 廣 1-1 目前仍維持廣場，沒有變成道路用地。</p> <p>(8) 有關道路開闢範圍，若是私人土地一定會先完成土地徵收或協議價購，才會進行開闢。如果是公有土地，則依法令規定執行開闢。</p> <p>3. 有關民眾楊先生意見回應</p> <p>(1) 楊先生提出要在本基地與康和富社區建立一條 2 米寬的行人徒步區，但該範圍非屬本都更案範圍；這個意見會轉知本府相關目的事業主管單位(城市行銷處、交通處或工務處)酌處。</p> <p>(2) 實施者完成周邊公共設施之開闢後，係提供不特定公眾使用，公共設施產權會登記為新竹市。</p> <p>4. 有關介壽路旁都更有舊營區遺構的部份，請實施者依文化資產相關規定辦理。</p> <p>5. 陳述人曹老師提的綠帶疑義，請實施者查明妥處，於事業計畫載明。</p> <p>6. 回覆黃先生第 1 個問題，本案同意比例依都市更新條例第 22 條規定，有關開發方式係依所有權人意見辦理。</p> <p>7. 回覆黃先生第 4 個問題，本案在拆分單元時，有在審議會上討論過報核日期是否延續的議題；後來是考量更新單元範圍沒有變、自始至終都一樣大，委員會同意報核日維持原報核日，並拆成 2 個更新單元續審。</p> <p>8. 回覆黃先生第 5 個問題，公園是供不特定公眾使用之公共設施，目前規劃構想係保留自然的地形地貌、保留原有植栽方式使用，未來如有多目標使用計畫，另由各目的事業主管機關評估辦理。</p> <p>9. 公共設施開闢及是否採多目標使用是屬於公共政</p>

次序	發言人	陳述意見要旨
		策，非由業務單位立即可決定，我們會將黃先生的意見納入，並於後續審議程序詢問工務處及城銷處。
10	實施者立盛開發(股)公司 董事長曾繼慶	有關陳述人(曹老師)所提的綠帶是在三角公園(綠1-19)範圍內，屬依都市計畫規定應一併開闢之範圍，未來整地前會先將老樹進行移植安置，在開闢完成後再將老樹移回。
11	都市更新科 黃奇生	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案除都市更新外，市府產發處已審查核定山坡地水土保持計畫，另本市環境保護局已審查核定環境影響評估報告，內容是在討論本開發案對附近環境影響程度，及其防止對策及改善方式。 2. 本案環評審查時，對老樹處理都有決議，老樹保存計畫在環評說明書內，都有明文規定，環評說明書是公開資訊，有關老樹保存的章節可供老師參考。 3. 回覆黃先生第1個問題，當時在都市計畫提出2種開發方式，(1)公辦市地重劃(2)都市更新。(1)公辦重劃業務是本府地政處權責，經地政處評估後因公辦重劃後配回地主的百分比，只有百分之四十幾，當時範圍內的地主提出陳情，表達至少要百分之五十五才會同意；另外重劃的規定如果地主沒有分到百分之五十五以上，是必須取得百分之百同意，有實質困難，因此公辦市地重劃經評估不可行。(2)後續才由地主自行整合，並有地主提出以都市更新方式開發，才會進入目前這一階段。 4. 回覆黃先生第3個問題，都更容積獎勵修法是在104年7月1日後申請的都更案容積上限為1.5倍，但在104年7月1日前申請的個案是依照舊法規，除了都更50%，得另加捐贈公益設施15%+協助開闢公共設施15%+開放空間30%，依都更條例第61-1條規定，本案是在104年5月15日報核，因此其法規之適用為104年5月15日。 5. 回覆黃先生第5個問題，本基地原本是工業區，透過都市計畫，這些工業區地主捐出37%土地給市政府，市府拿到土地，做為計畫道路開闢、綠地及公園。都市計畫書載明除了捐公設外，還須將這些公設全部興闢完成再點交予市府。後續如有多目標使用之需求，另由相關公共設施主管機關(工務處及

次序	發言人	陳述意見要旨
		城市行銷處)評估。
12	土地所有權人 鼎太開發(股)公 司(陳建勳代)	我是地主，我們這塊土地已經放了好幾十年，我們依法透過都更程序進行審議，這案子104年從送件至今已超過3年，中間已經過多次相關審議；這位黃先生並不是審議委員，不曉得你是路人甲還是路人乙，如果有什麼問題可以上網查資料；我以地主立場說明，我們尊重剛剛康和富社區提的議題，因為綠資源問題是人人都重視；我們依法進行的程序都已經拖了3年多，我們都嫌市府速度太慢，這位民眾現在說這些影響整體時程、造成地主權益限縮的發言，我覺得很不洽當。
13	黃書偉委員	我們是都更審議委員，公聽會時我們會來了解一下狀況，未來在審議會才能協助說明；本案在法令適用上沒有太大問題的話，我們也沒太多意見，在經過各項審議後，最終一併回都更審議會做審議；剛提到的一些書面陳情，實施者在整體設計上都有做考量並想辦法做維護，民眾提的意見我們2位委員都有聽到，未來進入審議會我們會多加注意這些承諾，是否有載明於報告書上，所有的都更都應維護環境安全及便利性，我們都樂觀其成。
14	吳金泰委員	誠如黃教授所言，公聽會就是要聆聽民眾的意見，並納入公聽會會議紀錄內提到審議會做討論，荒廢那麼久的一塊土地可以再利用，並增加都市發展，對整個新竹市市容很有幫助。

捌、會議結論

- 一、本次會議與會者及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫案內，另各位民眾倘有其他意見未提出，於公展後仍可提出書面意見，亦將併同納入未來都市更新及爭議處理審議會審議參考。
- 二、實施者應將本次公聽會紀錄納入後續計畫書，並應針對前揭紀錄內容詳與相關權利人及利害關係人溝通說明，善盡整合協調之責。
- 三、本次公聽會紀錄將於公聽會結束後，一併上網公告。

玖、散會：下午 4:30

檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署中區分署新竹辦事處 函

地址：新竹市北大路94號
聯絡方式：邱文陽 03-5422104#205

受文者：新竹市政府

發文日期：中華民國107年10月15日
發文字號：台財產中新二字第10707051640號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府訂於107年10月17日下午3時召開立盛開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬定新竹市東區介壽段110-2地號等45筆土地都市更新事業計畫案」公聽會一案，請查照。

說明：

- 一、依據貴府107年9月20日府都更字第10701323952號開會通知單辦理。
- 二、旨述都市更新事業計畫，謹提供意見如下：
 - (一)本案更新單元總面積合計為20558.33平方公尺，本署經管土地面積385.18平方公尺，占更新單元總面積比例約1.87%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第5點規定，得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第27條第3項第4款、第5款規定讓售予實施者，請實施者依前述規定考量辦理。
 - (二)另同處理原則第6點規定，執行機關於獲知都市更新事業採協議合建方式實施時，應主張依第8點規定以權利變換方式參與，或依前點以讓售實施者方式處理。爰本案國有土地於讓售予實施者前，後續將主張以權利變換方式參與，並請實施者於都市更新事業計畫中載明經本署

都市更新科 107/10/16 10:24



1070157595 無附件

同意之分配方式。

三、本次公聽會本辦事處不克派員參加，尚請見諒。

正本：新竹市政府

副本：

裝



訂



線

檔 號：
保存年限：

科技部新竹科學工業園區管理局 函

地址：30016 新竹市新安路2號
聯絡人：王興國 研究員
電話：03-5773311分機2622
傳真：03-5772591
電子信箱：shinggwo@sipa.gov.tw

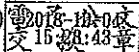
受文者：新竹市政府

發文日期：中華民國107年10月4日
發文字號：竹建字第1070027888號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文(1070060P002484_107D2006128-01.docx)

主旨：貴府107年10月17日召開立盛開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬定新竹市東區介壽段110-2地號等45筆土地都市更新事業計畫案」及立盛開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬定新竹市東區介壽段110地號等16筆土地及東橋段1040地號等23筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」等2場次公聽會，本局意見詳如附件，請查照。

說明：復貴府107年9月20日府都更字第10701323952號函及107年9月20日府都更字第10701319592號函。

正本：新竹市政府

副本：本局建管組(含附件) 

局長 王永壯 出國-副局長 許增如 代行



新竹市政府 107 年 10 月 17 日(星期三)下午 3 時 0 分召開立盛開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬定新竹市東區介壽段 110-2 地號等 45 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會，及於同日下午 6 時 30 分召開立盛開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬定新竹市東區介壽段 110 地號等 16 筆土地及東橋段 1040 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」等 2 場次公聽會。

科技部新竹科學工業園區管理局意見

- 一、本都市更新事業計畫案(以下簡稱本案)，涉及本局管有土地計有新竹市科園段科園小段 92 地號及東橋段 988、997~1000、1004~1018、1033、1034 地號等 23 筆土地，故提供本局意見供審議本案參考，合先敘明。
- 二、科園段科園小段 92 地號 1 筆土地，其用途別依新竹市政府 105 年 1 月頒布之「擬定新竹科學工業園區特定區(新竹市部分)(不含「高峰里保護區檢討變更保留案」範圍)細部計畫(含都市計畫圖重製檢討)(第二階段)書」劃定為「廣 1-1」、「綠 1-19」及社區內「道路」等用地，本局同意提供本案依其用途別興關使用。
- 三、東橋段 988、997~1000、1004~1018、1033、1034 地號等 22 筆土地，用途別為「道路」，本局僅同意提供本案社區開闢銜接介壽路道路使用，道路寬度同社區 20m 計畫道路(截角另計)，道路以外範圍請實施者於整地後恢復原有人行道及綠地使用功能。
- 四、實施者目前已提供以上本局管有土地範圍相關施工圖說送本局審查，需經本局審查合格後，才會同意其施工，並請實施者於施工前、竣工後正式來函通知本局現勘確認。
- 五、本案社區銜接光復路一段 525 巷及介壽路道路、「廣 1-1」、「綠 1-19」及社區內「道路」等本局管有土地之公共設施部分，建議將來交由新竹市政府統一維護管理，市府未接管前由實施者維護管理。介壽路旁「道路」用地之人行道及綠地部分，於完工維護期滿後交回本局維護管理，交回本局維護管理時間應與其他公共設施交予市府接管時間一致。

(以下空白)

新竹市政府交付檢核案件		
列管字號	交辦日期	預定完成日期
107A 10050	107年10月11日	107年11月12日
發文時 本案	副本抄送 或轉請 陳情 對簿	送行 行政處 書

總聯絡人：林明志 5775668
0935158577

溫啟發 0910663645

范照榮 0911283155

葉子耀 0908240824

收文單位：新竹市政府 / 日期：107年10月3日

主旨：關於 貴府實施「擬定新竹市東區介壽段110-2地號等點筆土地都市更新事業計畫案」第二次公展內容，本社區住戶提出諸多意見陳情，請查照。

說明：本社區住戶所居地為新竹市東區仙水里康和富社區內，自民國67年遷入，原本政府承諾應辦完整社區建設至今尚未完全，已造成原居民生活諸多不便；今又有鄰地土地變更實施都市更新開發在即，將讓本社區問題雪上加霜，並影響原應有權益巨大，故請 貴府查實，尊重並安頓本社區居民安寧祥和需求之事由。

內容：一. 本社區於民國67年依「新竹科學園區」設立之初，政府所辦理之第一期工業區住宅安遷戶配置社區，本應連同公園綠地(科園小段綠1-19用地)應配屬配套完全開闢供社區使用，無奈為當時環境需要，所規劃公園綠地用地，政府長期租用於中國石油公司使用，尚未能讓本社區同時完整利用；如今中國石油公司已退還使用，政府理應馬上歸還本社區供本社區配套「專屬」使用。

二. 按上由該鄰地開發案所列之計畫公告內容圖示說明所載：把原有本社區所期盼之應有歸屬用地「綠1-19」納入其事業範圍內開發(該案公告公共設施位置及範圍圖及開發區全部配置圖所示共5007.7平方公尺)，此舉將嚴重影響本社區原有專屬配套使用權益，建請 貴府歸還權屬，也理應尊重先行返還本社區優先配套規劃程序使用才是，而不是交由非本社區權益使用者開發獨攬。

三. 查開發案公告內容所列，已非當初整體開發之公辦公聽審查意見內容；當時本社區為配合該案整體開發進程，有提出安全、安寧考量異議，也經 貴府採納處置將該案連通本社區道路設置廣場阻隔，並應求不得使用「綠1-19」用地；如今再行公告，卻想以分段分區開發。然其首期開發範圍並無對外聯通道路，仍以本社區安居道路為借道之手段；未來該開發案無論施工期間或完工後使用，已將本社區列入其通行道路連接對象，因此本社區專此表示嚴重抗議該案現行的規畫使用。本社區堅持就是安居的封閉型高等住宅區，前示所行的異議就想維持本社區之單純寧靜，如今該案如此巨大的出入使用量，難免龍蛇混雜影響本社區肯定頓失長短期使用價值；也為不使成為本社區今後的將來有安全、安寧管理漏洞來源，懇請 貴府應予禁止該案與本社區的相關所有連通。

四. 關於新竹市公告實施之「科學園區特定區都市計畫」內容，將本社區東南角落加列之10米連絡525巷道路，目的連通金山社區、科學園區雖佳；然而，在未對本社區造成之安全、寧靜干擾後果提供保證前，確實不宜貿然開通，否則將無法讓本社區全體獲得安居樂業的保障。陳請 貴府在未取得本社區全體一致同意前，不能對該路先行動工開闢興辦。

專此致呈 新竹市政府

(有附件)

都市發展處 107/10/11 14:11



1070155398

無附件

傳 真 IP 220.137.80.157

E-mail ylyang2011@hotmail.com.tw

摘 要 新竹市東區介壽段 110-2 地號等土地都計案工程建議事項

內 容 建議事項:

1. 建議在相鄰康和富社區建立一條 2 米寬的行人徒步區,以維護社區 的行人可以安全行走.新的社區規模如同一個千戶社區,保守估計 每天約有 1 仟人要進出社區到附近地區出入,在貴社區內的規劃很 周全,有寬敞的道路及行人安全行走的步道,我們要請規劃都計部 門及開發公司等相關專家們,仔細考量相鄰社區行人安全行走的需 求,建議沿著在相鄰社區建立行人徒步區,以保障貴社區及相鄰社 區的所有行人可以安全行走.如圖(a)斜線所示位置
2. 建議新規劃出來的綠地公設大區域中,擇一區域建置戶外運動健身 器材(例如單槓,漫步器,扭腰器,大轉輪等)及兒童活動遊戲區(溜 滑梯等)供相鄰等社區來使用,體力就是國力.當完成了綠地植栽及 運動健身器材設置後.最重要的工作是後續戶外器材維護保養及綠 地植栽修剪灑水清掃等,有必要請實施者編列部分預算執行,以免 綠地植栽估死到處落葉及這些戶外運動器材 3-5 年後面臨生鏽腐蝕 不堪使用問題. 請實施者能夠長期考量,編列預算長期規劃,

感恩!

附 件 介壽路 002.jpg

謝謝

全區配置計畫

拾壹、重建區段之土地使用計畫（全區）

1. 適度分區之低建蔽率開發方式

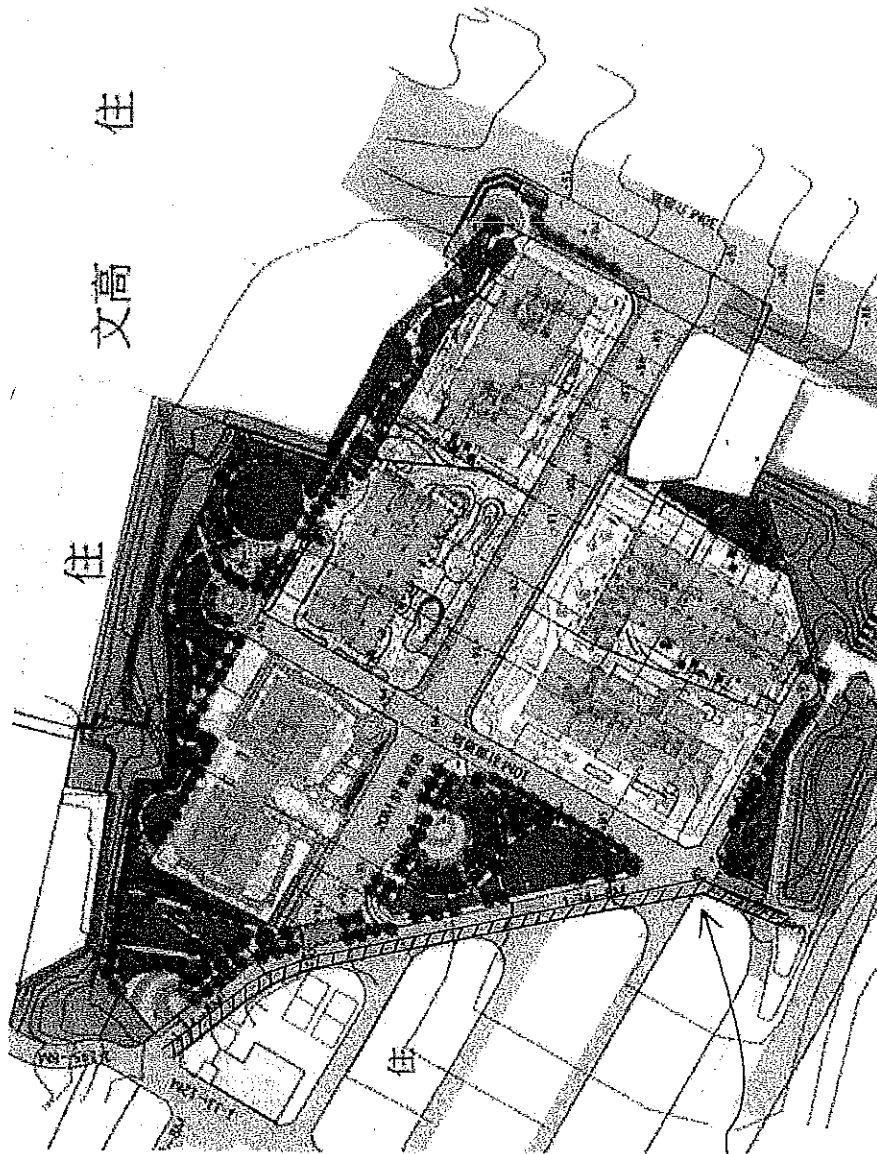
本案計畫分於三區分期開發，並配合公共設施之分期開發等開發方式開發，並同時開發綠地環境品質。

2. 創造沿街開放空間

主要沿街重要公共設施距離6m之公共步行空間，並設置綠地於步行距離10-20m之距離，為步行者提供良好之開放空間，同時可避免過度商業開發造成之環境壓力，改善街道之步行環境品質。

3. 建築配置以南北向為主，並以雙塔式建築型式規劃

全區建築之南北向與雙塔式不傳統配置，可提供建築空間良好的通風採光與私密性，提升本案社區居住品質。



圖(a)

擬定新竹市東區介壽段 110-2 地號等 45 筆土地都市更新事業計畫 公辦公聽會會議紀錄

壹、時間：107 年 10 月 17 日（星期三）下午 3 時 00 分

貳、地點：新竹市政府大禮堂

參、主席：吳處長堂安（翁科長嘉陽代）

記錄：黃奇生

肆、出席人員：（詳參簽到簿）

伍、主席致詞：

本案前於 104 年 8 月 19 日舉辦第一次公辦公聽會，惟 107 年 6 月 11 日經本市第九屆都市更新及爭議處理審議會第二次會議決議，本案按原擬定都市更新事業計畫報核日之更新單元範圍，變更調整劃定為二個更新單元，應重新舉辦公開展覽、公聽會，再分別擬訂都市更新事業計畫續審。

本次公聽會係依都市更新條例第 19 條規定於計畫公開展覽期間舉行，透過公聽會之舉辦以廣納各方之意見，各位可在會場內表達意見，倘於公聽會後仍有意見者，亦可以書面方式向本處及都市更新及爭議處理審議會提出。

陸、計畫內容簡報(略)。

柒、與會單位發言要點：

次序	發言人	陳述意見要旨
1	財政國有財產署 中區分署新竹辦事處(書面意見)	詳後附件 1
2	科技部新竹科學 工業園區管理局 (書面意見)	詳後附件 2
3	新竹市東區仙水里 康和富社區住戶 林明志里長等 351 人(書面意見)	詳後附件 3
4	楊雲龍君(書面 意見)	詳後附件 4
5	許育綸君(本市 文化局代轉書面 意見)	詳後附件 5

次序	發言人	陳述意見要旨
6	曹元媛君	我是一位退休老師是康和富社區住戶，我非常熱愛環境；康和富社區在本基地旁做了一條綠帶，我非常憂慮的是那一整排的樹會被砍掉；那是一排很美麗的樹，希望建商可以將那原有的樹保留下來，讓它們可以在那邊存活，現在環保意識高，是不是更該愛惜這些綠色植物。
7	黃福鎮君	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本基地當初開發方式好像是採市地重劃，但最後變成都市更新，為何最後變成都市更新？ 2. 市地重劃與都市更新容積差太多，市府拿到哪些房地產？ 3. 本案的獎勵容積為何超過 50%？ 4. 本案在 104 年 5 月 15 日報核是整個 1 個單元，但現在劃分為 2 個單元，是否仍適用原報核日？ 5. 工業區變更為住宅區，有捐給市府一些公共設施，市府拿到的這些公設地也有容積，但為什麼公園沒有享受都更帶來的容積獎勵？
8	舜威都市開發股份有限公司 郭德宗董事長	有關國產署、科管局的意見，我們會配合修正報告書。
9	都市更新科 翁嘉陽科長	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關公有土地管理機關國有財產署及科學工業園區管理局意見，請實施者納入事業計畫書妥處。 2. 有關康和富社區所提意見回應如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 可建築用地依法申請開發，如符合法令申請要件，基於依法行政原則市府須依法受理；如果衍生交通、噪音，可以透過環評等法令機制做處理。 (2) 有關康和富社區提到「綠 1-19」政府應完成開闢，供社區專屬使用，宜請康和富社區提出供社區專屬使用之證明文件。 (3) 有關康和富社區主張綠 1-19 土地權屬應為私有，與都市計畫書所載不一致；依都市計畫書規定，綠 1-19 是公共設施，供全體民眾使用，並無專供私人使用。 (4) 因土地所有權係採登記制，目前所有權人登記為中華民國，管理機關登記科學園區管理局，如對土地權屬有疑義，請康和富社區提出土地所有權相關書面證明，依法定程序向科學園區管理局申請產權變更登記。

次序	發言人	陳述意見要旨
		<p>(5) 綠 1-19 開闢後，並非專屬實施者獨攬使用，綠 1-19 是公共設施，開闢後供全體民眾使用。</p> <p>(6) 本案雖然切成 2 個更新單元，但都市計畫規定開發單位負責開闢公共設施，所以相關公共設施、道路係由實施者開闢完成，因此不致因借道通行造成交通混雜；如果是私人產權的私設通路，可不供公眾通行；但如果道路是科學園區、中華民國、其他公有土地或公用地役權的道路，則依法應供公眾通行。</p> <p>(7) 廣 1-1 目前仍維持廣場，沒有變成道路用地。</p> <p>(8) 有關道路開闢範圍，若是私人土地一定會先完成土地徵收或協議價購，才會進行開闢。如果是公有土地，則依法令規定執行開闢。</p> <p>3. 有關民眾楊先生意見回應</p> <p>(1) 楊先生提出要在本基地與康和富社區建立一條 2 米寬的行人徒步區，但該範圍非屬本都更案範圍；這個意見會轉知本府相關目的事業主管單位(城市行銷處、交通處或工務處)酌處。</p> <p>(2) 實施者完成周邊公共設施之開闢後，係提供不特定公眾使用，公共設施產權會登記為新竹市。</p> <p>4. 有關介壽路旁都更有舊營區遺構的部份，請實施者依文化資產相關規定辦理。</p> <p>5. 陳述人曹老師提的綠帶疑義，請實施者查明妥處，於事業計畫載明。</p> <p>6. 回覆黃先生第 1 個問題，本案同意比例依都市更新條例第 22 條規定，有關開發方式係依所有權人意見辦理。</p> <p>7. 回覆黃先生第 4 個問題，本案在拆分單元時，有在審議會上討論過報核日期是否延續的議題；後來是考量更新單元範圍沒有變、自始至終都一樣大，委員會同意報核日維持原報核日，並拆成 2 個更新單元續審。</p> <p>8. 回覆黃先生第 5 個問題，公園是供不特定公眾使用之公共設施，目前規劃構想係保留自然的地形地貌、保留原有植栽方式使用，未來如有多目標使用計畫，另由各目的事業主管機關評估辦理。</p> <p>9. 公共設施開闢及是否採多目標使用是屬於公共政</p>

次序	發言人	陳述意見要旨
		策，非由業務單位立即可決定，我們會將黃先生的意見納入，並於後續審議程序詢問工務處及城銷處。
10	實施者立盛開發(股)公司 董事長曾繼慶	有關陳述人(曹老師)所提的綠帶是在三角公園(綠1-19)範圍內，屬依都市計畫規定應一併開闢之範圍，未來整地前會先將老樹進行移植安置，在開闢完成後再將老樹移回。
11	都市更新科 黃奇生	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案除都市更新外，市府產發處已審查核定山坡地水土保持計畫，另本市環境保護局已審查核定環境影響評估報告，內容是在討論本開發案對附近環境影響程度，及其防止對策及改善方式。 2. 本案環評審查時，對老樹處理都有決議，老樹保存計畫在環評說明書內，都有明文規定，環評說明書是公開資訊，有關老樹保存的章節可供老師參考。 3. 回覆黃先生第1個問題，當時在都市計畫提出2種開發方式，(1)公辦市地重劃(2)都市更新。(1)公辦重劃業務是本府地政處權責，經地政處評估後因公辦重劃後配回地主的百分比，只有百分之四十幾，當時範圍內的地主提出陳情，表達至少要百分之五十五才會同意；另外重劃的規定如果地主沒有分到百分之五十五以上，是必須取得百分之百同意，有實質困難，因此公辦市地重劃經評估不可行。(2)後續才由地主自行整合，並有地主提出以都市更新方式開發，才會進入目前這一階段。 4. 回覆黃先生第3個問題，都更容積獎勵修法是在104年7月1日後申請的都更案容積上限為1.5倍，但在104年7月1日前申請的個案是依照舊法規，除了都更50%，得另加捐贈公益設施15%+協助開闢公共設施15%+開放空間30%，依都更條例第61-1條規定，本案是在104年5月15日報核，因此其法規之適用為104年5月15日。 5. 回覆黃先生第5個問題，本基地原本是工業區，透過都市計畫，這些工業區地主捐出37%土地給市政府，市府拿到土地，做為計畫道路開闢、綠地及公園。都市計畫書載明除了捐公設外，還須將這些公設全部興闢完成再點交予市府。後續如有多目標使用之需求，另由相關公共設施主管機關(工務處及

次序	發言人	陳述意見要旨
		城市行銷處)評估。
12	土地所有權人 鼎太開發(股)公司 (陳建勳代)	我是地主，我們這塊土地已經放了好幾十年，我們依法透過都更程序進行審議，這案子104年從送件至今已超過3年，中間已經過多次相關審議；這位黃先生並不是審議委員，不曉得你是路人甲還是路人乙，如果有什麼問題可以上網查資料；我以地主立場說明，我們尊重剛剛康和富社區提的議題，因為綠資源問題是人人都重視；我們依法進行的程序都已經拖了3年多，我們都嫌市府速度太慢，這位民眾現在說這些影響整體時程、造成地主權益限縮的發言，我覺得很不洽當。
13	黃書偉委員	我們是都更審議委員，公聽會時我們會來了解一下狀況，未來在審議會才能協助說明；本案在法令適用上沒有太大問題的話，我們也沒太多意見，在經過各項審議後，最終一併回都更審議會做審議；剛提到的一些書面陳情，實施者在整體設計上都有做考量並想辦法做維護，民眾提的意見我們2位委員都有聽到，未來進入審議會我們會多加注意這些承諾，是否有載明於報告書上，所有的都更都應維護環境安全及便利性，我們都樂觀其成。
14	吳金泰委員	誠如黃教授所言，公聽會就是要聆聽民眾的意見，並納入公聽會會議紀錄內提到審議會做討論，荒廢那麼久的一塊土地可以再利用，並增加都市發展，對整個新竹市市容很有幫助。

捌、會議結論

- 一、本次會議與會者及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫案內，另各位民眾倘有其他意見未提出，於公展後仍可提出書面意見，亦將併同納入未來都市更新及爭議處理審議會審議參考。
- 二、實施者應將本次公聽會紀錄納入後續計畫書，並應針對前揭紀錄內容詳與相關權利人及利害關係人溝通說明，善盡整合協調之責。
- 三、本次公聽會紀錄將於公聽會結束後，一併上網公告。

玖、散會：下午 4:30

檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署中區分署新竹辦事處 函

地址：新竹市北大路94號
聯絡方式：邱文陽 03-5422104#205

受文者：新竹市政府

發文日期：中華民國107年10月15日
發文字號：台財產中新二字第10707051640號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府訂於107年10月17日下午3時召開立盛開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬定新竹市東區介壽段110-2地號等45筆土地都市更新事業計畫案」公聽會一案，請查照。

說明：

- 一、依據貴府107年9月20日府都更字第10701323952號開會通知單辦理。
- 二、旨述都市更新事業計畫，謹提供意見如下：
 - (一)本案更新單元總面積合計為20558.33平方公尺，本署經管土地面積385.18平方公尺，占更新單元總面積比例約1.87%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第5點規定，得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第27條第3項第4款、第5款規定讓售予實施者，請實施者依前述規定考量辦理。
 - (二)另同處理原則第6點規定，執行機關於獲知都市更新事業採協議合建方式實施時，應主張依第8點規定以權利變換方式參與，或依前點以讓售實施者方式處理。爰本案國有土地於讓售予實施者前，後續將主張以權利變換方式參與，並請實施者於都市更新事業計畫中載明經本署

都市更新科 107/10/16 10:24



1070157595 無附件

同意之分配方式。

三、本次公聽會本辦事處不克派員參加，尚請見諒。

正本：新竹市政府

副本：

裝



訂



線

檔 號：
保存年限：

科技部新竹科學工業園區管理局 函

地址：30016 新竹市新安路2號
聯絡人：王興國 研究員
電話：03-5773311分機2622
傳真：03-5772591
電子信箱：shinggwo@sipa.gov.tw

受文者：新竹市政府

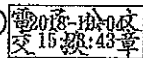
發文日期：中華民國107年10月4日
發文字號：竹建字第1070027888號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文(1070060P002484_107D2006128-01.docx)

主旨：貴府107年10月17日召開立盛開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬定新竹市東區介壽段110-2地號等45筆土地都市更新事業計畫案」及立盛開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬定新竹市東區介壽段110地號等16筆土地及東橋段1040地號等23筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」等2場次公聽會，本局意見詳如附件，請查照。

說明：復貴府107年9月20日府都更字第10701323952號函及107年9月20日府都更字第10701319592號函。

正本：新竹市政府

副本：本局建管組(含附件)



局長 王永壯 出國-副局長 許增如 代行



新竹市政府 107 年 10 月 17 日(星期三)下午 3 時 0 分召開立盛開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬定新竹市東區介壽段 110-2 地號等 45 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會，及於同日下午 6 時 30 分召開立盛開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬定新竹市東區介壽段 110 地號等 16 筆土地及東橋段 1040 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」等 2 場次公聽會。

科技部新竹科學工業園區管理局意見

- 一、本都市更新事業計畫案(以下簡稱本案)，涉及本局管有土地計有新竹市科園段科園小段 92 地號及東橋段 988、997~1000、1004~1018、1033、1034 地號等 23 筆土地，故提供本局意見供審議本案參考，合先敘明。
- 二、科園段科園小段 92 地號 1 筆土地，其用途別依新竹市政府 105 年 1 月頒布之「擬定新竹科學工業園區特定區(新竹市部分)(不含「高峰里保護區檢討變更保留案」範圍)細部計畫(含都市計畫圖重製檢討)(第二階段)書」劃定為「廣 1-1」、「綠 1-19」及社區內「道路」等用地，本局同意提供本案依其用途別興闢使用。
- 三、東橋段 988、997~1000、1004~1018、1033、1034 地號等 22 筆土地，用途別為「道路」，本局僅同意提供本案社區開闢銜接介壽路道路使用，道路寬度同社區 20m 計畫道路(截角另計)，道路以外範圍請實施者於整地後恢復原有人行道及綠地使用功能。
- 四、實施者目前已提供以上本局管有土地範圍相關施工圖說送本局審查，需經本局審查合格後，才會同意其施工，並請實施者於施工前、竣工後正式來函通知本局現勘確認。
- 五、本案社區銜接光復路一段 525 巷及介壽路道路、「廣 1-1」、「綠 1-19」及社區內「道路」等本局管有土地之公共設施部分，建議將來交由新竹市政府統一維護管理，市府未接管前由實施者維護管理。介壽路旁「道路」用地之人行道及綠地部分，於完工維護期滿後交回本局維護管理，交回本局維護管理時間應與其他公共設施交予市府接管時間一致。

(以下空白)

新竹市政府交付檢核案件		
列管字號	交辦日期	預定完成日期
107A 1070	107年10月11日	107年11月17日
本案	發文時 副本抄送	移送 或轉請 查核 行政處

總聯絡人: 林明志 5775668
0935158577
溫秋玲 0910663645

許照榮 0911283155
葉子端 0928240824

收文單位: 新竹市政府 / 日期: 107年10月3日

主旨: 關於 貴府實施「擬定新竹市東區介壽段110-2地號等45筆土地都市更新事業計畫案」第二次公展內容, 本社區住戶提出諸多意見陳情, 請查照。

說明: 本社區住戶所居地為新竹市東區仙水里康和富社區內, 自民國67年遷入, 原本政府承諾應辦完整社區建設至今尚未完全, 已造成原居民生活諸多不便; 今又有鄰地土地變更實施都市更新開發在即, 將讓本社區問題雪上加霜, 並影響原應有權益巨大, 故請 貴府查實, 尊重並安頓本社區居民安寧祥和需求之事由。

內容: 一. 本社區於民國67年依「新竹科學園區」設立之初, 政府所辦理之第一期工業區住宅安遷戶配置社區, 本應連同公園綠地(科園小段綠1-19用地)應配屬配套完全開闢供社區使用, 無奈為當時環境需要, 所規劃公園綠地用地, 政府長期租用於中國石油公司使用, 尚未能讓本社區同時完整利用; 如今中國石油公司已退還使用, 政府理應馬上歸還本社區供本社區配套「專屬」使用。

二. 按上由該鄰地開發案所列之計畫公告內容圖示說明所載: 把原有本社區所期盼之應有歸屬用地『綠1-19』納入其事業範圍內開發(該案公告公共設施位置及範圍圖及開發區全部配置圖所示共5007.7平方公尺), 此舉將嚴重影響本社區原有專屬配套使用權益, 建請 貴府歸還權屬, 也理應尊重先行返還本社區優先配套規劃程序使用才是, 而不是交由非本社區權益使用者開發獨攬。

三. 查開發案公告內容所列, 已非當初整體開發之公辦公聽審查意見內容; 當時本社區為配合該案整體開發進程, 有提出安全、安寧考量異議, 也經 貴府採納處置將該案連通本社區道路設置廣場阻隔, 並應求不得使用『綠1-19』用地; 如今再行公告, 卻想以分段分區開發。然其首期開發範圍並無對外聯通道路, 仍以本社區安居道路為借道之手段; 未來該開發案無論施工期間或完工後使用, 已將本社區列入其通行道路連接對象, 因此本社區專此表示嚴重抗議該案現行的規畫使用。本社區堅持就是安居的封閉型高等住宅區, 前示所行的異議就想維持本社區之單純寧靜, 如今該案如此巨大的出入使用量, 難免龍蛇混雜影響本社區肯定頓失長短期使用價值; 也為不使成為本社區今後的將來有安全、安寧管理漏洞來源, 懇請 貴府應予禁止該案與本社區的相關所有連通。

四. 關於新竹市公告實施之『科學園區特定區都市計畫』內容, 將本社區東南角落加列之10米連絡525巷道路, 目的連通金山社區、科學園區雖佳; 然而, 在未對本社區造成之安全、寧靜干擾後果提供保證前, 確實不宜貿然開通, 否則將無法讓本社區全體獲得安居樂業的保障。陳請 貴府在未取得本社區全體一致同意前, 不能對該路先行動工開闢與辦。

專此致呈 新竹市政府

(有附件)

都市發展處 107/10/11 14:11



1070155398

無附件

傳 真 IP 220.137.80.157

E-mail ylyang2011@hotmail.com.tw

摘 要 新竹市東區介壽段 110-2 地號等土地都計案工程建議事項

內 容 建議事項:

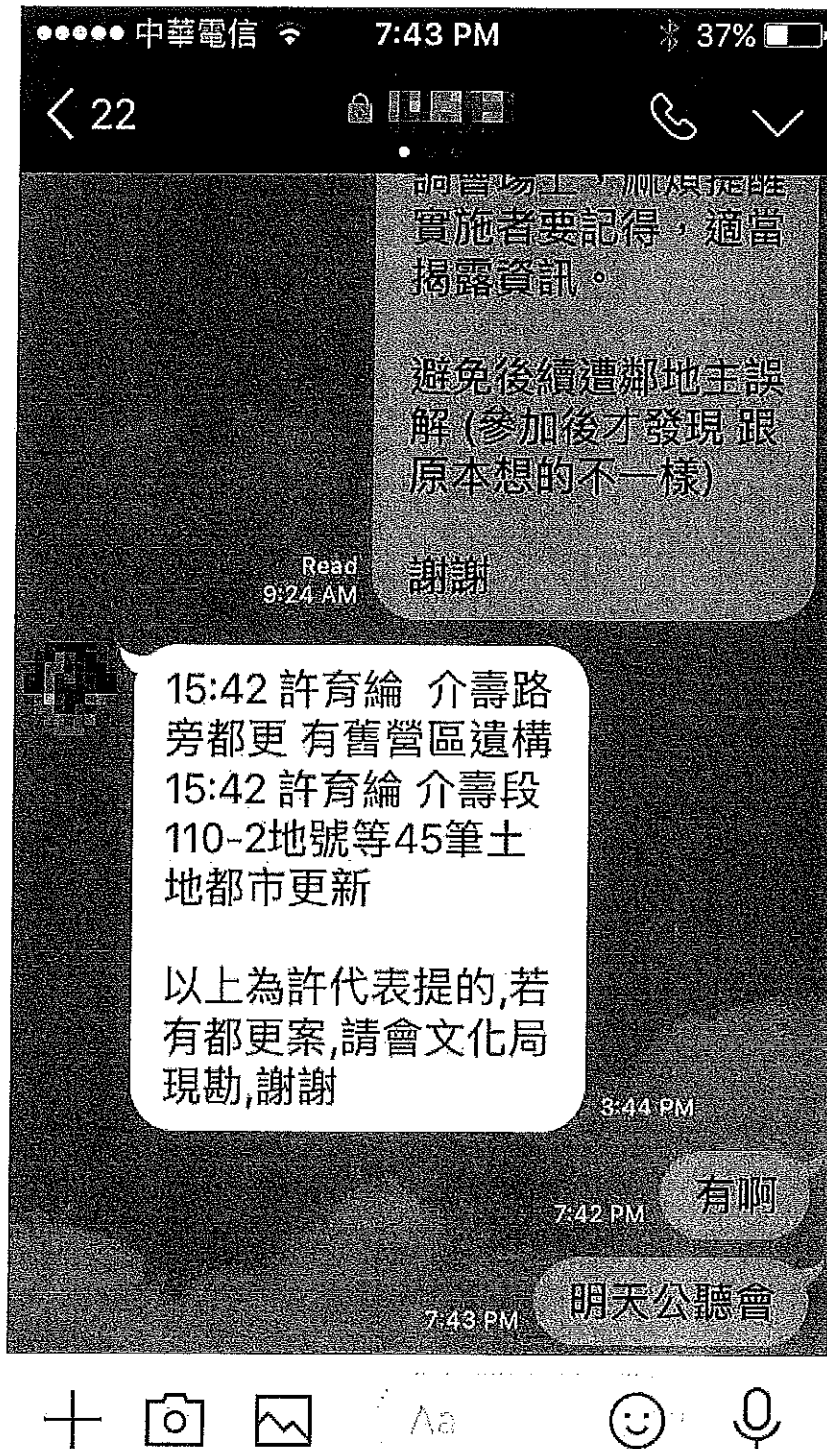
1. 建議在相鄰康和富社區建立一條 2 米寬的行人徒步區,以維護社區 的行人可以安全行走.新的社區規模如同一個千戶社區,保守估計 每天約有 1 仟人要進出社區到附近地區出入,在貴社區內的規劃很 周全,有寬敞的道路及行人安全行走的步道,我們要請規劃都計部 門及開發公司等相關專家們,仔細考量相鄰社區行人安全行走的需 求,建議沿著在相鄰社區建立行人徒步區,以保障貴社區及相鄰社 區的所有行人可以安全行走.如圖(a)斜線所示位置
2. 建議新規劃出來的綠地公設大區域中,擇一區域建置戶外運動健身 器材(例如單槓,漫步器,扭腰器,大轉輪等)及兒童活動遊戲區(溜 滑梯等)供相鄰等社區來使用,體力就是國力.當完成了綠地植栽及 運動健身器材設置後.最重要的工作是後續戶外器材維護保養及綠 地植栽修剪灑水清掃等,有必要請實施者編列部分預算執行,以免 綠地植栽估死到處落葉及這些戶外運動器材 3-5 年後面臨生鏽腐蝕 不堪使用問題. 請實施者能夠長期考量,編列預算長期規劃,

感恩!

附 件 介壽路 002.jpg

謝謝

擬定新竹市東區介壽段 110-2 地號等 45 筆土地都市更新事業計畫公辦公聽會書面意見



『擬定新竹市東區介壽段110-2地號等45筆土地都市更新
事業計畫案』公辦公聽會 簽到簿

- 一、開會時間：107年10月17日 (三)下午3時0分
- 二、開會地點：新竹市政府大禮堂
- 三、主持人：吳處長堂安 *郭嘉昌代*
- 四、出席者：如下表

主管機關/居民代表/學者專家 簽到		
編號	姓名	簽到處
1	新竹市政府 都市發展處	<i>黃書偉</i> <i>郭嘉昌</i>
2	林明志 里長	
3	郭嘉昌 委員	
4	黃書偉 委員	<i>黃書偉</i>
5	吳金泰 委員	<i>吳金泰</i>

列席單位簽到

編號	姓名	簽到處
1	科技部新竹科學 工業園區管理局	
2	新竹市世界 高級中學	魏永祥
3	新竹勝安慈惠堂	
4	新竹市政府 環境保護局	苗田 士 日山 昌
5	新竹市政府 工務處	
6	新竹市政府 城市行銷處	
7	新竹市政府 交通處	

列席單位 簽到

編號	姓名	簽到處
8	新竹市政府 產業發展處	
9	新竹市政府 社會處	
10	立盛開發 股份有限公司	<p>宋子昂</p> <p>陸榮輝</p> <p>黃建育</p> <p>郭德宗</p> <p>鄭義敏</p>

土地及合法建物所有權人 簽到

編號	姓名	簽到處
1	中華民國 (管理者: 財政部國有財產署)	
2	王重凱	
3	王瑞珍	
4	江青龍	
5	何國璋	
6	吳玟燦	
7	吳崑霖	
8	吳錦松	
9	吳錫坤	
10	呂崇文	
11	呂崇民	
12	李瑛豐	
13	李慧真	
14	林三郎	
15	林世民	

土地及合法建物所有權人 簽到

編號	姓名	簽到處
16	林美玲	林美玲
17	唐裴柔	
18	張金燕	
19	張翠瑛	
20	連翊汎	
21	郭志超	
22	郭雅惠	
23	陳宏洲	陳宏洲
24	大眾商業銀行 股份有限公司	
25	陳林麗美	
26	陳宥蓉	
27	陳惠玲	陳惠玲
28	曾繼慶	曾繼慶
29	楊子儀	楊子儀
30	楊仁傑	

土地及合法建物所有權人 簽到

編號	姓名	簽到處
31	楊宗憲	楊宗憲
32	鼎太開發 股份有限公司	劉俊英
33	廖福堂	
34	劉淑鈴	
35	劉淑儀	
36	劉寧添	
37	劉錫坤	
38	蔡孟峰	蔡孟峰
39	鄭文俊	
40	鄭文進	
41	鄭水添	
42	鄭晶沛	
43	賴利榛	

他項權利人 簽到

編號	姓名	簽到處
1	中租迪和 股份有限公司	
2	中國租賃 股份有限公司	
3	朝陽人壽保險 股份有限公司	

其他 簽到

編號	姓名	簽到處
1	范福敏	0931-094-043 (2)
2	李鏡福	
3	陳綺安	
4	蔡嘉蘭	
5	黃訓校	
6	邱旭光	
7	劉政村	
8	曹之媛 4	0928240824 (1)
9		
10		

授 權 書

出席人 鼎太開發股份有限公司 參加 貴府召開「擬定新竹市東區介壽段 110-2 地號等 45 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬定新竹市東區介壽段 110 地號等 16 筆土地及東橋段 1040 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會，授權 陳建勳 為本公司代理人，代理出席會議並提出陳情人陳述意見及所有討論相關等事由，特此委任是實。

授 權 人：鼎太開發股份有限公司

統 一 編 號：28876262



法 定 代 理 人：陳宏洲

公 司 地 址：台中市西區民權路 239 號 9 樓

被 授 權 人：

陳建勳

身 分 證 字 號：

M1208245640

地

址：

*中市北屯區松竹路二段
107巷66號6F*

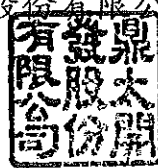
中 華 民 國 107 年 10 月 17 日

授 權 書

出席人 鼎太開發股份有限公司 參加 貴府召開「擬定新竹市東區介壽段 110-2 地號等 45 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬定新竹市東區介壽段 110 地號等 16 筆土地及東橋段 1040 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會，授權 阮宜安 為本公司代理人，代理出席會議，特此委任是實。

授 權 人：鼎太開發股份有限公司

統 一 編 號：28876262



法 定 代 理 人：陳宏洲

公 司 地 址：台中市西區民權路 239 號 9 樓

被 授 權 人：阮宜安

身 分 證 字 號：L120897P9X

地 址：中市南屯區文心南三段

588號 24F 2-1

中 華 民 國 107 年 10 月 17 日