

副本

檔 號：

保存年限：

## 新竹市政府 函

地址：30051新竹市中正路120號

承辦人：林柏緯

電話：03-5216121#489

電子信箱：02876@ems.hccg.gov.tw

受文者：都發處(綜合規劃科、都市設計科、都市更新科)

發文日期：中華民國108年3月8日

發文字號：府都更字第1080027120號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送貴公司擔任實施者擬具之「擬訂新竹市北區崙子段1979地號等7筆土地都市更新事業計畫案」聽證會議紀錄，請貴公司納入本案都市更新事業計畫書綜理回應表中，妥予回應說明，請查照。

正本：昌傑建設股份有限公司

副本：吳金泰委員、陳天佑委員、李文煌君、李松炎君、李文彬君、吳麗琴君、曾葉水妹君、楊淑鈴君、楊銜鑾君、鄭曉汶君、陳同陽君、郭嘉昌君、郭嘉傑君、郭國賢君、黃世豪君、許順有君、沈明珠君、財政部國有財產署、南勢里郭文銘里長、舜威都市開發股份有限公司、臺灣土地銀行股份有限公司、有限責任新竹第一信用合作社、新竹第三信用合作社、渣打國際商業銀行股份有限公司、本府財政處、地政處、工務處、都發處(綜合規劃科、都市設計科、都市更新科)

# 市長林智堅

本案依分層負責規定授權主管處長決行

新竹市政府辦理「擬定新竹市北區崙子段 1979 地號等 7 筆(原 6 筆)  
土地都市更新事業計畫案」聽證紀錄

壹、聽證期日：民國 108 年 1 月 8 日(星期二)上午 10 時

貳、聽證場所：新竹市政府都市發展處 2 樓會議室(新竹市中央路 109 號 2 樓)

參、主持人：陳處長凱凌 陳凱凌 (簽名) 紀錄：林柏緯 林柏緯 (簽名)

肆、主席說明案由及會場規定：

一、 本次會議案由說明詳如議程宣讀事項備忘錄(附件如後)

二、 登記發言次序 2 楊錦松，係本案鄰地地主楊淑鈴兄長，楊錦松表示

尤其代表楊淑鈴發言參與本次聽證。

伍、出席單位及人員：詳簽到簿

陸、業務單位案情報告：略

柒、新竹市政府辦理「擬定新竹市北區崙子段 1979 地號等 7 筆(原 6 筆)土地

都市更新事業計畫案」發言登記單

發言登記表：

發言次序	發言人	身分
1	新竹市政府財政處	<input checked="" type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人
2	楊淑鈴(楊錦松代)	<input type="checkbox"/> 當事人 <input checked="" type="checkbox"/> 利害關係人
		<input type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人
		<input type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人
		<input type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人
		<input type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人
		<input type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人
		<input type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人
		<input type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人
		<input type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人
		<input type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人
		<input type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人
		<input type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人
		<input type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人

捌、聽證過程

一、發言次序：1

(一) 發言人：新竹市政府財政處

1. 當事人、利害關係人

2. 書面意見(已檢附、未檢附)

3. 陳述或發問要旨：

(1) 本府所有土地為崙子段 2093 地號，該筆土地為公私共有，面積 23 平方公尺，而市府持分是 28 分之 26。

(2) 市府原則上同意劃入更新單元，請實施者會後就協議合建的優劣及其效益評估提供給市府做後續辦理的參考。

發言人簽章：

郭佩漪

二、發言次序：2

(一) 發言人：楊淑鈴(楊錦松代)

1. 當事人、利害關係人

2. 書面意見(已檢附、未檢附)

3. 陳述或發問要旨：

(1) 剛簡報者說        地號地主未參與過會議，但去年在竹光國中我有參加，你們大概紀錄沒有記錄到。

(2) 我們不合建的話分兩個方面講，第一個公的就是說實施者談的條件我們不能接受，就跟        地號的先生一樣，另外還有一個就是屬於私人的方面，這算是上一代的土地糾紛，上次去鑑定的時候在這個位置是我們的地，那邊是他們的這邊我們的地過來還有一尺左右是我們的地沒有蓋到，那為什麼？是因為這邊本來是我們家的被吞掉，就這樣啊，所以說公的方面、私的方面都是不可能的。

(3) 那一塊土地的話差不多是 37 坪，假如因為公道三到時候拆的話，可能實際上只剩下 30 坪，那都更的話我們的土地又會減少，所以說我們是不能接受的。

發言人簽章：\_\_\_\_\_

(二) 受詢人：舜威都市開發股份有限公司 郭靜蓉

1. 實施者、實施者委託人、機關單位

2. 答覆要旨：

(1) 剛報告 [ ] 地號地主未參與各次協調會議，楊先生雖然有參與一次公辦公聽會，但非 [ ] 地號土地所有權人亦非建物所有權人。

受詢人簽章：\_\_\_\_\_

郭靜蓉

(三) 受詢人：新竹市政府 都市發展處翁嘉陽科長

1. 實施者、實施者委託人、機關單位

2. 答覆要旨：

(1) 依「新竹市畸零地使用規則」之規定，面積狹小之畸零基地非經補足所缺寬度、深度，地界曲折之基地非經整理，均不得建築。但經本府查勘，鄰接土地業已建築完成無法合併建築使用者，認為該基地周圍情形確實無法補足或整理，且可建築使用，不在此限。

(2) 次按更新單元為非完整街廓基地，以鄰接土地不造成畸零地情事為原則，惟本案前於107年5月28日辦理公辦公聽會、107年1月15日、107年2月22日、107年6月27日辦理公辦鄰地協調會、107年7月12日辦理幹事會，徵詢鄰接土地參與更新之意願，並請實施者與地主以「協議合建」方式自行協調，未果。

(3) 若該相鄰土地地主，倘若確實無法達成「協議合建」參與本更新案，實施者應於都市更新事業計畫，依「新竹市畸零地使用規則」規定檢討、詳細說明，未來相鄰土地申請單獨建築的遭遇之情況，並提請本市都市更新審議委員會審議。

受詢人簽章：

翁嘉陽

三、發言次序：3

(一) 發言人：新竹市政府都市發展處 陳凱凌處長

1. 機關單位 聽證諮詢委員、當事人、利害關係人
2. 書面意見(已檢附、未檢附)
3. 陳述或發問要旨：

(1) 有關本基地辦理鑑界程序相關紀錄部份，請實施者於事業計畫書詳實補充說明。

發言人簽章：陳凱凌



四、發言次序：4

(一) 發言人：聽證諮詢委員 吳委員金泰

1. 機關單位 聽證諮詢委員、當事人、利害關係人
2. 書面意見(已檢附、未檢附)
3. 陳述或發問要旨：

辦理聽證會讓有意見的鄰地可以提供意見，我們也會再做詳細的檢討；提醒規劃單位針對鑑界問題的部分可能要更詳細一點，進委員會時可再做檢討。

發言人簽章：



(二) 受詢人：舜威都市開發股份有限公司 郭德宗先生

1. 實施者、實施者委託人、機關單位

2. 答覆要旨：

(1) 我們有向新竹市地政事務所辦理鑑界，現場已鑑界過，

我們會補充鑑界的相關證明

(2) 除了畸零地的使用規則，其實新竹市還有「新竹市拆除合法建築物剩餘部分就地整建辦法」，針對計畫道路拆除讓民眾可以就地合法整建的辦法；所以這兩條路都是可以走的，剛剛科長講的「畸零地的使用規則」是指更新單元蓋好的話，剩餘的畸零地可以單獨蓋；而「新竹市拆除合法建築物剩餘部分就地整建辦法」是指計畫道路如果先行動工的話，剩餘土地可以馬上按照就地整建辦法申請建築，以前光復路都是這樣辦理的，以上補充。

受詢人簽章：

郭德宗

五、發言次序：5

(一) 發言人：新竹市政府都市發展處 陳凱凌處長

1. 機關單位 聽證諮詢委員、當事人、利害關係人

2. 書面意見(已檢附、未檢附)

3. 陳述或發問要旨：

(1)都市更新是為了讓土地有計畫之再開發利用、減少土地細碎化、促進整體都市發展，本於都市更新主管機關的權責，鼓勵實施者與相鄰細碎鄰地主能充分夠通協調，發揮土地使用效益。

(2)因本案係以協議合建方式實施，有關實施者與地主之間的權利義務關係係屬私權，非屬主管機關依法令強制介入範疇。

(3)如前次發言已提及，請實施者將鄰地協調程序的相關紀錄，於事業計畫書詳實補充說明。

發言人簽章：陳凱凌

(一) 受詢人：昌傑建設股份有限公司 葉貞儀

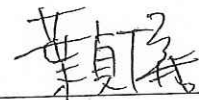
1. 實施者、實施者委託人、機關單位

2. 答覆要旨：

3. 陳述或發問要旨：

我代表實施者回應，其實我們跟楊先生與楊小姐已經協調多次，包括私底下與開會現場，甚至也現場丈量告訴他說位置在哪裡，那不管是私底下自己的協調，或是政府舉辦的公聽會，他們都沒有提出明確的意願，直到今天提出這些，讓我們有點措手不及。我們當然很願意把整個街廓做得非常完善，整個市容就是那個角落也讓我們覺得設計的很難過，所以我們也想要整合，但就是沒有辦法，而現在都已經到聽證會這個階段我們才聽到楊先生的訊息。

受詢人簽章：



六、發言次序：6

(一) 發言人：楊淑鈴(楊錦松代)

1. 當事人、利害關係人
2. 書面意見(已檢附、未檢附)
3. 陳述或發問要旨：

這位先生他應該很知道我的答案是甚麼，對吧？那邊有一塊的地也是你們來鑑界我才知道，這個答案很明確就是說，你們來鑑界的時候我們才知道說我這有一條差不多一尺左右，你們在定那個圍牆釘釘子的時候。

發言人簽章：\_\_\_\_\_

(二) 受詢人：昌傑建設股份有限公司 黃協理

4. 實施者、實施者委託人、機關單位

5. 答覆要旨：

(1) 楊先生提出要每坪 100 萬美金，每次跟鄰地協調都是開這個價格。

(2) 楊先生提到土地鑑界的問題，如果該你們的就會還給你們，我們今天在討論的是有沒有意願參與；如果沒有意願的話那就不用再繼續協調，如果你有意願的話我是很願意在跟你溝通，重點就是看你要不要，其他地界問題，我們一定會依據地所鑑界結果還你一個公道。

受詢人簽章：



七、發言次序：7

(一) 發言人：聽證諮詢委員 吳委員金泰

1. 機關單位 聽證諮詢委員、當事人、利害關係人

2. 書面意見(已檢附、未檢附)

3. 陳述或發問要旨：

規劃單位跟鄰地地主的協調有沒有甚麼紀錄的情形，如果有，也請放入計畫書，讓委員了解已經有做協調的過程。也會是較強有力的證據，假如說有紀錄的話提到我們的聽證會來，在作業單位這邊會比較有依據。

發言人簽章：



八、發言次序：8

(一) 發言人：新竹市政府都市發展處 陳凱凌處長

1. 機關單位 聽證諮詢委員、當事人、利害關係人

2. 書面意見(已檢附、未檢附)

3. 陳述或發問要旨：

- (1) 再次補充委員的意見，本案為協議合建，有關權利義務關係係屬私權，非屬主管機關介入範疇；但本於都市更新資訊應充分揭露及確實傳遞送達，及都市更新公益性目的，請實施者務必將鄰地協調紀錄，詳實紀錄於事業計畫書內，俾利後續都市更新審議程序。
- (2) 有關相鄰畸零地後續是否可依建築相關法令規定申請建築，請實施者及建築師於事業計畫書內補充說明檢討。
- (3) 主管機關再次重申，都市更新是為了讓土地有計畫之再開發利用、減少土地細碎化，本於都市更新主管機關的權責，鼓勵實施者與相鄰細碎鄰地主能充分夠通協調，但其權利義務關係係屬私權，主管機關尊重協議合建結果。
- (4) 都市更新攸關重要公益之達成，且直接影響更新單元週邊土地、建築物所有權人權益，因其利害關係複雜，容易產生紛爭。為確保本案「相鄰畸零地主」，知悉相關資訊之可能性，及許其適時向本府以言詞或書面陳述意見，以主張或維護其權利。本府後續召開鄰地協調程序，將對「相鄰畸零地主」，採送達通知方式。而本府寄存送達通知書具送達效力，要請「相鄰畸零地主」特別留意。

發言人簽章：陳凱凌

九、發言次序：9

(一) 發言人：楊淑鈴(楊錦松代)

4. 當事人、利害關係人

5. 書面意見(已檢附、未檢附)

6. 陳述或發問要旨：

- (1) 我想我立場很明確了拉，而且他剛剛講的口氣的話，那也不用談了，反正我們就是不要，所以都不要再浪費時間了，那剛剛走掉的先生他是          的那個，他有跟我討論過了，他其實就是昌傑這邊讓利太少，他覺得太少他吃虧，你們有去跟他說過你們應該知道。

發言人簽章：\_\_\_\_\_



玖、受通知人及其他到場人於聽證程序中，聲明異議之事由及主持人對該異議之處理：無

壹拾、聽證主持人結語：

- 一、依「都市更新條例施行細則」第 11-1 條規定(略以):「各級主管機關依本條例第 19、第 19-1 條、第 29 條及 29-1 條規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證；各級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。」本次聽證紀錄將作為提送本市都市更新及爭議處理審議會之審議依據。
- 二、實施者應將本次聽證紀錄納入後續計畫書，針對公有土地所有權人之意見、鄰地協調程序紀錄、鑑界程序等相關資料，亦請實施者於事業計畫書內詳述。
- 三、請實施者依上述爭點釐清後，由本府依都更條例辦理後續。
- 四、會議結束後 1 週，將本案聽證過程之紀錄，於新竹市政府一樓閱覽室，供陳述或發問人閱覽，並由其簽名或蓋章，陳述或發問人拒絕簽名、蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，視同無異議，並由本府記明事由。
- 五、本案聽證紀錄將於聽證 2 週後上網公告，請至新竹市都市發展處網站查詢。
- 六、有關鄰地合法建物所有權人( [REDACTED] 地號) 李文彬先生於聽證結束前先行離席，並未登記發言且未表示同意參與意願。
- 七、有關楊錦松係本案鄰地地主楊淑鈴兄長，代表發言，表示不願意參與，一併於紀錄中敘明。

壹拾壹、散會：上午 11 時 20 分

# 聽證會議主持人及專家學者議程宣讀事項備忘錄

以主持人說明案由開始，並宣布發言順序、時間及其他應注意事項

## ■ 主持人(說明案由)

今天召開「擬訂新竹市北區崙子段 1979 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新事業計畫案聽證，我是陳凱凌，現職新竹市都市發展處副處長，擔任今天會議主持人，專家學者委員是吳委員金泰及陳委員天佑，皆為新竹市都市更新及爭議處理審議會委員，今天的會議由新竹市都市發展處負責現場的工作事項。以下由委員說明聽證程序相關規定。

## ■ 專家學者

一、陳述意見發言規定及時間限制：

- (一) 發言採登記制度，發言順序為「當事人」、「利害關係人」（作業要點第九點），答詢方式採「一問一答」制，由發言人陳述或發問要旨結束後，由都發處或實施者回復，雙方結束答詢須簽名確認發言內容，使得下一位發言人進行發言。
- (二) 發問內容應限於與案件有關之問題。
- (三) 發言時間依主持人宣布為準，倘發言內容與本案無涉，主持人得中斷發言，其發言時間暫停計算，俟發言人備妥發言後續計時間。
- (四) 發言者未充分闡述之意見得再發言。但發言次數應以二輪為限。
- (五) 如有相關證據或書面資料請先轉交予會場工作人員。

二、其他會場規定：

- (一) 聽證程序進行時，到場人應遵守規定：
  - 1、會議室內禁止吸煙或飲食，並將行動電話關閉或靜音。
  - 2、對於發言者之意見陳述應避免鼓掌或鼓譟。
  - 3、他人發言時不得干擾或提出質疑。
  - 4、發言時應針對案件相關事項陳述意見，不得為人身攻擊。
  - 5、新聞媒體記者得於記者席列席聽證，並得於指定區域錄音、錄影或照相。但應於聽證開始後十分鐘內完成器材架設，聽證程序進行中，不得從事採訪。
- (二) 當事人及已知之利害關係人得就案由說明或程序問題對主持人發問，主持人應簡要加以說明。但不得要求主持人就案件之實質問題表示意見或進行判斷。

## 案件辦理情形之報告

■ 主持人：請實施者摘要報告案件之案情及處理情形。

## 詢問及答復

■ 主持人：請發言人陳述或發問要旨，並請實施者團隊或都發處答復。

一、已登記發言共 2 人，發言順序為 1 當事人新竹市政府財政處，2 利害關係人楊淑鈴(楊錦松代)。

二、今日聽證未出席，已於聽證前提供書面意見共 0 人。

聽證-發言登記單

當事人	
次序	姓名
	財政處 (公地鄰地)
	楊淑媛 (私地鄰地)
利害關係人	
次序	姓名
其代表人、代理人、輔佐人	
次序	姓名


民眾團體

次序	姓名

宣讀書面意見




次序	姓名
	王正

新竹市政府辦理 昌傑建設股份有限公司擔任實施者擬具之  
「擬訂新竹市北區崙子段 1979 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」

聽證 簽到簿

- 一、聽證期日：108 年 1 月 8 日（星期二）上午 10 時 0 分  
 二、聽證場所：新竹市政府都市發展處 2F 會議室（新竹市中央路 109 號 2 樓）  
 三、聽證主持人：陳處長凱凌  
 四、出席人員及相關單位簽到：

記錄：林柏緯

姓名	簽名處	備註
聽證專家學者委員 吳金泰委員		■ 男 <input type="checkbox"/> 女
聽證專家學者委員 陳天佑委員		■ 男 <input type="checkbox"/> 女
新竹市政府都市發展處 翁嘉陽科長		■ 男 <input type="checkbox"/> 女
新竹市政府都市發展處 林柏緯承辦	林柏緯	■ 男 <input type="checkbox"/> 女
新竹市北區南勢里 郭文銘里長		■ 男 <input type="checkbox"/> 女

新竹市政府辦理 昌傑建設股份有限公司擔任實施者擬具之

「擬訂新竹市北區崙子段1979地號等7筆土地都市更新事業計畫案」

聽證 簽到簿


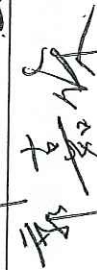
一、聽證日期：108年1月8日（星期二）上午10時0分


二、聽證場所：新竹市政府都市發展處2F會議室（新竹市中央路109號2樓）

三、聽證主持人：陳處長凱凌

記錄：林柏緯

四、受通知人簽到：

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
土地及合法建築物所有權人					
郭嘉昌					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
郭嘉傑					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
郭國賢					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
黃世豪					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
鄭曉汶					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
許順有					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
沈明珠					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
<b>他項權利人</b>					
臺灣土地銀行 股份有限公司					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
<b>實施者</b>					
昌傑建設股份 有限公司					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女



<b>建築師事務所</b>							<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
吳清源建築師事務所	吳清源						<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
<b>規劃單位</b>							<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
舜威都市開發股份有限公司	郭德泉						<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

新竹市政府辦理 昌傑建設股份有限公司擔任實施者擬具之

「擬訂新竹市北區崙子段 1979 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」

聽證 簽到簿

一、聽證期日：108 年 1 月 8 日（星期二）上午 10 時 0 分

二、聽證場所：新竹市政府都市發展處 2F 會議室（新竹市中央路 109 號 2 樓）

三、聽證主持人：陳處長凱凌

記錄：林柏緯

四、利害關係人簽到：

姓名	服務單位	身分證字號	通訊地址	聯絡電話	備註
李及林					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
陳啟文					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
黃家弘	土銀車新				<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
蔣世璋	新竹三信				<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

姓名	服務單位	身分證字號	通訊地址	聯絡電話	備註
楊淑文					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女