

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：江美華

電話：03-5285160

電子信箱：02222@ems.hccg.gov.tw

受文者：都市發展處(建築管理科、都市設計與開發科、都市更新科)

發文日期：中華民國108年8月15日

發文字號：府都更字第1080120499號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送貴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」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：立盛開發股份有限公司

副本：郭嘉昌委員、黃書偉委員、吳金泰委員、黃義宏委員、洪能文委員、陳天佑委員、中華民國(財政部國有財產署)、于大祐君、于承右君、于柏章君、元大商業銀行股份有限公司(信託委託人：陳宏洲)、王重凱君、王瑞珍君、江青龍君、何國璋君、吳玟燦君、吳崑霖君、吳錦松君、吳錫坤君、呂崇文君、呂崇民君、李慧真君、林三郎君、張翠瑛君、連翊汎君、郭志超君、郭雅惠君、陳宏洲君、陳林麗美君、楊仁傑君、鼎太開發股份有限公司、廖福堂君、劉寧添君、劉錫坤君、鄭文俊君、鄭文進君、鄭王珠珠君、鄭玉娟君、鄭佳芬君、鄭晶沛君、賴利榛君、中租迪和股份有限公司、中國租賃股份有限公司、舜威都市開發股份有限公司、本市東區仙水里辦公處林明志里長、科技部新竹科學工業園區管理局、財政部國有財產署中區分署新竹辦事處、台灣糖業股份有限公司中彰區處、新竹市東區仙水里康和富社區、新竹市政府社會處、新竹市世界高級中學、璞石社區、新竹勝安慈惠堂、文傑法律事務所、楊雲龍君、許育綸君、洪照榮君、溫欣玲君、曹元媛君、曹明榆君、新竹市環境保護局、本府工務處、城市行銷處、交通處、產業發展處、社會處、都市發展處(建築管理科、都市設計與開發科、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

趙晉林 啟

新竹市政府辦理「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」  
聽證紀錄

壹、聽證期日：民國 108 年 7 月 18 日(星期四)上午 11 時 00 分

貳、聽證場所：新竹市政府都市發展處 2 樓會議室(新竹市中正路 146 號)

參、主持人：陳處長凱凌 陳凱凌 (簽名) 紀錄：江美華 江美華 (簽名)

肆、主席說明案由及會場規定：略

伍、出席單位及人員：詳簽到簿

陸、業務單位案情報告：略

## 柒、聽證過程

### 一、發言次序：1

(一)發言人：璞石社區(周, )

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)我代表璞石社區管委會提出三點意見；公共安全部份，剛有聽到水土保持計劃的部份，就是要有監測設施，因為我們社區跟開發基地有一個陡坡，確保這個陡坡不會有滑動或是崩落的情況。
- (2)第二個是重型機具在開發過程中，應該避免在陡坡上方做一些施作，因為怕這個重型機具壓破那個陡坡之後會滑落。再來就是，如果遇到颱風、雨季或是地震等…天然災害的話，工程對社區造成的損失，我們會做求償，這點是特別說明。
- (3)景觀的部份是目前基地的樹，如果被砍掉或是移走，那希望在開發之後能夠恢復，避免就是因為少了這些樹木或植栽，造成水土流失有潛在風險。
- (4)最後就是交通規劃，因為目前我們社區跟安康社區是共用 335 巷在出入，未來開發完成新建社區進來之後，若交通從 335 巷出入，會比現在的情況更擁擠，就是要做好交通規劃，其餘詳如我的書面意見。

(二)受詢人：四海工程顧問有限公司 黃建智經理

1. 實施者、實施者委託人、機關單位

2. 答覆要旨：

(1)針對監測報告，我們在施工之前，會在與璞石社區連接的綠八坡頂範圍，曾設置兩個邊坡安全監測設施，確認從裝設完成、第一次監測之後才開始做整個施工作業，確認我們施工過程，邊坡的變化狀況。

(2)坡頂的施工作業範圍是一個小山丘，在比較平坦的區域是我們在公園設立的預定高程；所以坡頂需要的重機作業的部份，是在小山丘挖除作業進行時，在公園範圍整地之後，就只剩下公園景觀的部份，所以鄰近綠8坡頂範圍的單元一區域，是比較不會有重機作業的區域，在單元2介壽路要做20米道路才比較會使用大量重機。

(三)受詢人：新竹市政府都市更新科 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)有關都市計畫規定公共設施回饋義務負擔事項、規劃內容、設計細節，水土保持施工工期、內容、範圍，請實施者詳細說明，並將後

續施工說明會的時間(如附件)連同聽證紀錄一併通知發言人。

(2)本案都市更新建築物在申報開工前，計畫有載明，將委託公正第三

方對於鄰房現況做鑑定，以保障鄰房與實施者兩造之合法權益、防

範及減低損鄰事件之爭執。



(四)受詢人：新竹市政府都市更新科 黃奇生工程師

1. 實施者、實施者委託人、機關單位

2. 答覆要旨：在建築物開工前會進行鄰房鑑定，會請第三公證單位寄掛號信通知住戶，請住戶配合調查，讓技師進入室內拍照，以後如果因施工產生鄰損，就可以依據紀錄通知主管單位處理。但如果住戶不願意讓鑑定單位進入室內，那就只會針對整棟大樓的外觀、高層、有沒有下陷做判定。

## 二、宣讀周先生書面意見

(一)此土地開發案因緊鄰社區且與社區之間以陡坡區隔，因此住戶針對公共安全與景觀改變有很深的疑慮，請主管機關與開發單位務必謹慎處理。

(二)公共安全部分：

1. 開發範圍：此案開發範圍距離陡坡仍有 30 公尺的距離(根據先前市府人員與開發商明)，由於鄰近陡坡，要求主管機關監督開發單位不得逾越許可之開發範圍。
2. 公共安全：請開發商在開發同時，於與社區交界之陡坡處設置監視器。
3. 機具進出：請開發商在開發時，如非必要，禁止重型機具在開發範圍與陡坡之間移動，以免造成地質擾動。
4. 如果開發過程中遇到雨季、颱風、地震等天然或人為災害，造成社區損失，主管機關應要求開發商將損失處恢復原狀之外，並且必須賠償住戶與社區財產損失。
5. 景觀部分：目前斜坡上方尚有樹林，無法想像開發後林相與植被，希望主管機關明確規範施工影響範圍，如果由於施工需要必須砍樹或修剪植物之處，不應過度修剪砍伐，造成景觀破壞與增加水土流失潛在風險。
6. 開發後新建社區的交通規畫為何？目前 335 巷已有安康社區與璞石社區出入使用，新建社區若再利用 335 巷出入，交通會比目前更擁擠，請市府單位做好交通規畫。



(三)受詢人：新竹市政府都市更新科 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)目前水土保持工程範圍內，已取得全體私有土地所有權人同意，未來水土保持施工，僅能就該所有權人同意的範圍內辦理。如施工過程中有越界，對於鄰地因此所受之損害，應依照民法規定處理。
- (2)有關水土保持規劃內容、設計細節、安全觀測設施、機具開挖、施工動線等，實施者之聽證簡報有揭露相關資料及說明，將連同會議記錄一併通知發言人知悉，請實施者再補充說明。
- (3)本案都市更新建築物在申報開工前，計畫有載明，將委託公正第三方對於鄰房現況做鑑定，以保障鄰房與實施者兩造之合法權益、防範及減低損鄰事件之爭執，請實施者再補充說明。
- (4)有關公園(1-19)及廣場的開闢內容、老樹移植、綠資源計畫、未來衍生之汽機車出入動線等，請實施者詳細說明，並將後續施工說明會的時間(如附件)連同聽證紀錄一併通知發言。

(四)受詢人:立盛開發股份有限公司 周家驊經理

1. 實施者代表、實施者委託人、機關單位

2. 答覆要旨:

(1)有關鄰房鑑定的部份，本案都更共同負擔已提列鄰房鑑定費用，按照都更規定，針對開挖範圍四倍做為鄰房鑑定範圍，在建築物開工前會請第三公證鑑定單位發函鑑定周邊鄰房的狀況。

(2)綠資源的部份，只要基地內樹況完好的樹木、或是有保存價值的樹木，我們都會做異地保存，會將樹木移植到移植場，等到基地公共設施完成後，會再把樹木移回來；另外從報告書也看的出來，就我們建案完成後，喬木的樹量遠大於現況的樹量，也因為我們會進行水土保持計畫，因此在基地保水及相關措施，絕對比現況更為安全，也是我們開發的目標及目的。

(3)有關本案水土保持與公共設施興闢工程設計及施工說明，預定於 108 年 8 月 1 日下午 15 時，於新竹市金山里集會所召開施工前說明會(開會通知單將寄發新竹市政府、本案土地所有權人及利害關係人)。

(五)受詢人:立聯合建築師事務所 陳世榮建築師

1. 實施者、實施者委託人、機關單位

2. 答覆要旨:

(1)A、B區統一從10米計畫道路做汽車車道出入，避免影響到20米計畫道路，E區及C區都是從6米計畫道路做出入，整個社區的出入口，都是從20米計畫道路出入。

(2)人行的部份，各區段在臨20米計畫道路的部份有做比較大的退縮，統一退6米，部份植栽、部份為無障礙人行通道，10米道路的部份也是有做退縮及植栽及無障礙人行步道，可做社區連通、及公園綠地廣場。

(六)發言人：新竹市政府都市更新科 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)剛實施者有提到鄰房鑑定開挖深度四倍距離，請於施工說明會時一併說明(如附件)。

(2)綠資源的部份，目前計畫書公開閱覽，民眾可自行到區公所、都發處、里長辦公室等查看綠資源維護的部份。

(3)實施者已承諾會針對老樹保存做一個說明會及水保施工說明會。

(4)本基地 20 米計畫道路是接往介壽路，而不是往光復路 335 巷。

### 三、宣讀財政部國有財產署中區分署新竹辦事處書面意見

本案更新單元內本署經管國有土地，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規實施後，依都市更新條例第46條第3項第3款、第4款規定讓售予實施者，爰請實施者依前述規定辦理。本案國有土地後續如未讓售予實施者，本辦事處仍主張以權利變換方式參與並分配更新後房、地。

### 四、宣讀業務單位書面意見

- (一)請說明書圖章節印刷錯誤、漏繕、解析度不足之補正情形。
- (二)請說明綠資源保護樹木移植實際位置。
- (三)請說明已經取得全體私有土地權利關係人同意「依都市計畫法第27-1條」及「都市計畫書附帶規定」履行都計變更義務負擔，執行水土保持工程之預計進度。



捌、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：(依實際狀況填寫)

無

玖、聽證主持人結語：

- 一、依「都市更新條例」第三十三條規定(略以)：「各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證；各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定。」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，請實施者於事業計畫書內詳述，並針對紀錄內容與權利人溝通說明，善盡整合協調之責。
- 三、實施者於會議上有承諾會召開施工說明及公共設施興闢設計說明會，再請實施者提出時間，連同聽證會議紀錄寄給大家(如附件)。
- 四、請實施者依上述爭點釐清後，由本府依都更條例辦理後續。
- 五、會議結束後一周，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。
- 六、本案聽證紀錄連同簡報資料將於聽證2週後上網公告，請至新竹市都市發展處網站查詢。

壹拾、散會：上午 12 時 00 分



## 璞石社區住戶意見

- 1. 此土地開發案因緊鄰社區且與社區之間以陡坡區隔，因此住戶針對公共安全與景觀改變有很深的疑慮，請主管機關與開發單位務必謹慎處理。
- 2. 公共安全部分：
  - 2-1: 開發範圍：此案開發範圍距離陡坡仍有30公尺的距離（根據先前市府人員與開發商說明），由於鄰近陡坡，要求主管機關監督開發單位不得逾越許可之開發範圍。
  - 2-2: 公共安全：請開發商在開發同時，於與社區交界之陡坡處設置監視器。
  - 2-3: 機具進出：請開發商在開發時，如非必要，禁止重型機具在開發範圍與陡坡之間移動，以免造成地質擾動。
  - 2-4: 如果開發過程中遇到雨季、颱風、地震等天然或人為災害，造成社區損失，主管機關應要求開發商將損失處恢復原狀之外，並且必須賠償住戶與社區財產損失。
3. 景觀部分：目前斜坡上方尚有樹林，無法想像開發後林相與植被，希望主管機關明確規範施工影響範圍，如果由於施工需要必須砍樹或修剪植物之處，不應過度修剪砍伐，造成景觀破壞與增加水土流失潛在風險。
4. 開發後新建社區的交通規畫為何？目前335巷已有家康社區與璞石社區出入使用，新建社區若再利用335巷出入，交通會比目前更擁擠，請市府單位做好交通規畫。

# 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

2

受文者：新竹市政府

發文日期：中華民國108年7月9日

發文字號：台財產中新二字第10807035800號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

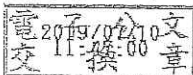
主旨：貴府訂於108年7月18日(星期四)上午11時召開立盛開發股份有限公司擔任實施者擬具之「新竹市東區介壽段110-2地號等45筆土地都市更新事業計畫案」聽證，本辦事處意見如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴府108年7月1日府都更字第10800967622號開會通知單辦理。
- 二、本案更新單元內本署經管國有土地，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46條第3項第3款、第4款規定讓售予實施者，爰請實施者依前述規定辦理。本案國有土地後續如未讓售予實施者，本辦事處仍主張以權利變換方式參與並分配更新後房、地。

正本：新竹市政府

副本：



都市更新科 108/07/10 13:16



1080109674

無附件

## 聽證書面意見 都市更新工作小組 幹事翁嘉陽

一、請說明書圖章節印刷錯誤、漏繕、解析度不足之補正情形。

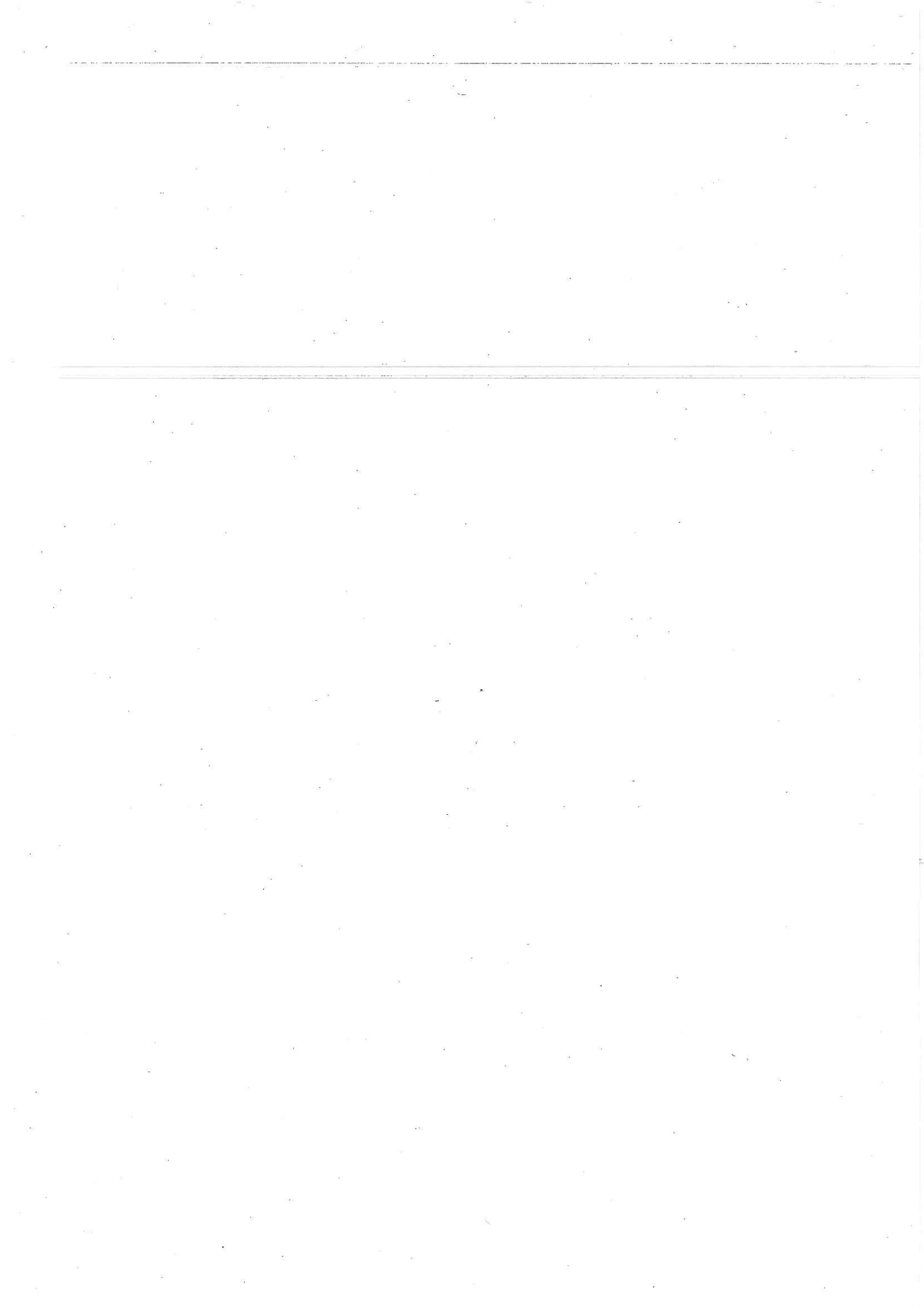
二、請說明綠資源保護樹木移植實際位置。

三、請說明已經取得全體私有土地權利關係人同意「依都市計畫法第27-1條」及「都市計畫書附帶規定」履行都計變更義務負擔，執行水土保持工程之預計進度。

(以下為權利變換單元)

四、請說明「權利變換單元內」，土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形、都市更新選配原則，造成估價條件對於計算共同負擔時的影響。

五、請說明辦理囑託登記（協議合建單元採贈與）時，依實際測量結果，捐贈土地面積，未達「都計變更義務負擔比例」的差額處理措施。





①

## 璞石社區住戶意見

- 1. 此土地開發案因緊鄰社區且與社區之間以陡坡區隔，因此住戶針對公共安全與景觀改變有很深的疑慮，請主管機關與開發單位務必謹慎處理。
- 2. 公共安全部分：
  - 2-1：開發範圍：此案開發範圍距離陡坡仍有30公尺的距離（根據先前市府人員與開發商說明），由於鄰近陡坡，要求主管機關監督開發單位不得逾越許可之開發範圍。
  - 2-2：公共安全：請開發商在開發同時，於與社區交界之陡坡處設置監視器。
  - 2-3：機具進出：請開發商在開發時，如非必要，禁止重型機具在開發範圍與陡坡之間移動，以免造成地質擾動。
  - 2-4：如果開發過程中遇到雨季、颱風、地震等天然或人為災害，造成社區損失，主管機關應要求開發商將損失處恢復原狀之外，並且必須賠償住戶與社區財產損失。
- 3. 景觀部分：目前斜坡上方尚有樹林，無法想像開發後林相與植被，希望主管機關明確規範施工影響範圍，如果由於施工需要必須砍樹或修剪植物之處，不應過度修剪砍伐，造成景觀破壞與增加水土流失潛在風險。

4. 開發後新建社區的交通規畫為何？目前335巷已有安順社區與璞石社區出入使用，新建社區若再利用335巷出入，交通會比目前更擁擠，請市府單位做好交通規畫。

# 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

②

受文者：新竹市政府

發文日期：中華民國108年7月9日  
發文字號：台財產中新二字第10807035800號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：

附件：

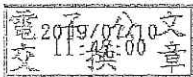
主旨：貴府訂於108年7月18日(星期四)上午11時召開立盛開發股份有限公司擔任實施者擬具之「新竹市東區介壽段110-2地號等45筆土地都市更新事業計畫案」聽證，本辦事處意見如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴府108年7月1日府都更字第10800967622號開會通知單辦理。
- 二、本案更新單元內本署經管國有土地，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46條第3項第3款、第4款規定讓售予實施者，爰請實施者依前述規定辦理。本案國有土地後續如未讓售予實施者，本辦事處仍主張以權利變換方式參與並分配更新後房、地。

正本：新竹市政府

副本：





## 聽證書面意見 都市更新工作小組 幹事翁嘉陽

一、請說明書圖章節印刷錯誤、漏繕、解析度不足之補正情形。

二、請說明綠資源保護樹木移植實際位置。

三、請說明已經取得全體私有土地權利關係人同意「依都市計畫法第27-1條」及「都市計畫書附帶規定」履行都計變更義務負擔，執行水土保持工程之預計進度。

(以下為權利變換單元)

四、請說明「權利變換單元內」，土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形、都市更新選配原則，造成估價條件對於計算共同負擔時的影響。

五、請說明辦理囑託登記（協議合建單元採贈與）時，依實際測量結果，捐贈土地面積，未達「都計變更義務負擔比例」的差額處理措施。



正本

## 立盛開發股份有限公司 函

通訊處：新竹市高翠路208號

聯絡人：黃建智

電話：0919166733

傳真：03-5312488

受文者：新竹市政府(都市發展處)

發文日期：中華民國108年7月26日

發文字號：立(介)都更字第108070004號

送別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：有關新竹市東區介壽段110地號等20筆土地及袁橋段1040地號等36筆土地都市更新事業案及周邊都市計畫道路、綠地、公園水土保持與公共設施興闢工程設計及施工說明，預定於108年8月1日下午15時，於本市金山里集會所召開施工前說明會，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據108年7月18日本都市更新事業計畫暨權利變換計畫案聽證會結論事項辦理。
- 二、隨文檢附本市金山里集會所地理位置圖資乙份。

正本：新竹市政府(都市發展處)、新竹市政府(產業發展處)、新竹市政府(環境保護局)、科技部新竹科學工業園區管理局、新竹市東區區公所、本案之土地所有權人及利害關係人。

副本：舜威都市開發股份有限公司、四海工程顧問有限公司

負責人 曾繼慶

都市發展處

108.07.29



6111080006824\*

# 金山里集會所地理位置圖

(新竹市光復路一段 163 巷 53 弄 1-4 號)

