

3
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：黃奇生

電話：03-5216121-495

傳真：03-5256120

電子信箱：02336@ems.hccg.gov.tw

受文者：本府都市發展處

發文日期：中華民國106年12月4日

發文字號：府都更字第1060172687號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

裝
訂
線
主旨：檢送金旺宏實業股份有限公司擔任實施者擬具之「變更擬定
新竹市北區武陵段453-3地號等15筆土地都市更新事業暨權
利變換計畫案」106年10月17日聽證紀錄乙份，請查照。

說明：請實施者將旨揭紀錄納入本案都市更新事業計畫及權利變換
計畫書。

正本：財政部國有財產署、交通部臺灣鐵路管理局、臺灣新竹農田水利會、丁翠蘭君、
王秋惠君、金凱孝君、郭清松君、陳鳳英君、楊文銓君、楊正煌君、蔡文正君、
鄭萬崧君、蕭玟瓊君、謝清芝君、台灣土地銀行股份有限公司(代理:台灣土地銀
行東新竹分行)、鄭美美君、鄭萬欽君、郭嘉昌委員、吳金泰委員、解鴻年委員、
江玉寶里長、金旺宏實業股份有限公司(實施者)、本府財政處、本府社會處(身心
障礙科)、本府工務處(建築管理科)、本府都市發展處(綜合規劃科、都市設計與
開發科)

副本：財政部國有財產署中區分署新竹辦事處、本府都市發展處

市長 林智堅

本案依分層負責規定授權主管處長決行

Handwritten text, possibly a signature or name, located in the lower center of the page.

新竹市政府辦理「擬定新竹市北區武陵段 453-3 地號等 18 筆
(原 15 筆)土地都市更新事業暨權利變換計畫案」聽證紀錄

壹、聽證期日：民國 106 年 10 月 17 日(星期二)上午 11 時

貳、聽證場所：新竹市政府都市發展處 1 樓大廳(新竹市中央路 109 號)

參、主持人：陳處長永源 陳永源 (簽名) 紀錄：黃奇生 黃奇生 (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

捌、聽證過程

一、發言次序：1

(一) 發言人：陳鳳英

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) 本案戶數近 200 戶，但 A、B 棟地下室僅有各 1 台電梯，此規劃並不合理，建議應更改為與地上層一樣，A、B 棟各 2 台電梯到地下室。

發言人簽章：

陳鳳英

(二) 受詢人：古爵誌建築師事務所 鄭琇文

1. 實施者負責人、實施者委託人、機關單位
2. 答覆要旨：

- (1) 有關地下室電梯問題需經實施者同意。
- (2) 若同意修正「地下室增加電梯」，會減少地下室部分車位。

受詢人簽章：

鄭琇文

二、發言次序：2

(一) 發言人：楊文銓

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) 本案自 104 年啟動至今已超過 2 年，到現在都還在處理這些冗長的會議，請問我們這些地主還要等多久才等的到建造執照取得？

(2) 進度表上顯示，110 年 11 月才興建完成，我們已經等 2、3 年，還要再等 4、5 年？希望市府及金旺宏能為地主爭取權利，讓個案順利完成，不要再拖延了。

(3) 辦理過程狀況一直不明朗，數次協調會、審議會，現況是否都已經確認了？可以進行下一步了嗎？還是仍要再持續開會、繼續討論？難道要我們這些地主等 10 年、15 年？



發言人簽章：_____

(二) 受詢人：新竹市政府 都市更新科翁嘉陽科長

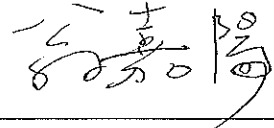
1. 實施者負責人、實施者委託人、機關單位

2. 答覆要旨：

- (1) 本都市更新案在審議過程中，因涉及「鄰地排水溝(住宅區)陳情是否納入?」、「裡地地主尚未簽署同意書」、「都市計畫道路截角劃定」等議題，攸關重要公共利益之達成，且嚴重影響更新單元內及其週邊地主之財產權，故需提請本市都市更新及爭議處理審議會、組成專案小組及召開多次協調會討論，以踐行正當之行政程序，該期程的展延並不可單歸責於實施者。
- (2) 本案同意比例未達 100%且共同負擔比例達 76.9%，未來將會透過權利變換的公權力，針對尚未簽署同意書的地主，透過囑託登記，直接進行財產上的資產轉換，從土地變成房、地，對於限制該地主財產權尤其直接、嚴重，故市府在共同負擔提列合理性、估價報告書、更新後總價值之審議上，必須更加嚴謹仔細周延，以兼顧地主權利保障與公共利益之實現。
- (3) 今天辦理聽證，除邀請當事人及利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯外，有關聽證紀錄及本案相關內容，如：都市容積獎勵值、開放空間與△F7-2 及

△F7-8 計算方式、容積移轉值、共同負擔、更新後總價值等事項，後續仍將依照都市更新條例規定，提請本市都市更新及爭議處理審議會審議核定為準。

受詢人簽章：



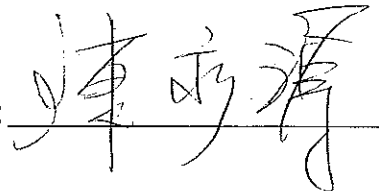
(三) 受詢人：新竹市政府 都市發展處陳處長永源

1. 實施者負責人、實施者委託人、機關單位

2. 答覆要旨：

(1) 本案經過市府初步審查後，其規劃圖面、數值、面積等內容，相對比較穩定後，以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，再提請本市都市更新及爭議處理審議會，斟酌全部聽證紀錄及計畫內容，說明採納及不採納之理由作成核定。

受詢人簽章：



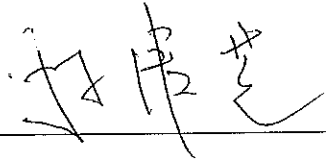
(四) 受詢人：金旺宏實業股份有限公司 謝清芝

1. 實施者負責人、實施者委託人、機關單位

2. 答覆要旨：

- (1) 在尚未取得建造執照前，相關審議流程仍須仰賴市府協助，讓期程更為順利。待取得建照實際開工後，工期應有再縮短空間，但因本案基地緊鄰水溝，未來施工須謹慎處理水溝順暢，車道與水溝之防水設施在後續營建施工上有極高的困難度，故於施工期間以施工安全及施工品質為重點考量，同時兼顧施工進度。

受詢人簽章：



三、發言次序：3

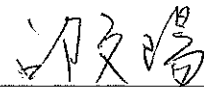
(一) 發言人：財政部國有財產署中區分署新竹辦事處

(邱文陽代為宣讀)

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) 詳後書面意見。

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. 實施者負責人、實施者委託人、機關單位
2. 答覆要旨：

(1) 國產署因部份土地為道路截角，故權值略減；於事業計畫暨權利變換計畫核定前，國產署可依權利價值就尚未選配之分配單元與實施者協調選配內容。

(2) 共同負擔所提各項費用(含：土地所有權人分回房屋之營業稅)係由實施者代為墊付，惟實施者為酌減共同負擔，故「土地所有權人分回房屋之營業稅」不予提列。

(3) 另參酌財政部 106 年台財稅字第 10600558700 號令，權利變換範圍內之土地所有權人以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付共同負擔部分，非屬銷售土地及建築物行為，無營業稅課徵問題；土地所有權人或權利變換關係人為個人者，其銷售參與權利變換之建築物，應依財政部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10604591190 號令辦理。

受詢人簽章：

郭靜蓉

(三) 受詢人：新竹市政府 都市更新科翁嘉陽科長

1. 實施者負責人、實施者委託人、機關單位

2. 答覆要旨：

(1) 有關本案供本市推動「多元支持社區居住服務」業務乙節，後續由本府社會處依計畫推動期程辦理撥用，又若本案權利變換囑託登記前，社會處尚未完成辦理撥用，仍將登記為國產署所有。

受詢人簽章：

翁嘉陽

財政部國有財產署中區分署新竹辦事處陳述意見

1. 依本次聽證版都市更新權利變換計畫之土地及建築物分配清冊所載，本署更新後應分配權利價值為 639 萬 0,533 元，本署分配單元代號 10F-B3 單元，停車位分配 B2-163，實際分配權利價值為 774 萬 5,410 元，應補繳差額價金 135 萬 4,857 元。惟依國有非公用土地參與都市更新注意事項第 15 點第 1 項第 3 款規定：依權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值，與實際已申請分配總值不同，執行機關需調整分配標的時，實施者應配合之，並以不補繳差額價金為原則。爰後續請實施者配合本署需求調整分配標的以不補繳差額價金為原則。
2. 本次聽證版都市更新事業實施總經費成本明細表未提列土地所有權人分回房屋之營業稅，依國有非公用土地參與都市更新注意事項第 6 點規定，主張土地所有權人應負擔之營業稅，納入權利變換共同負擔之提列項目，由土地所有權人共同負擔。
3. 本署經管國有土地，按應有權利價值選擇分配更新後房地，經新竹市政府評估擬辦理撥用供「多元支持社區居住服務」（社會住宅）使用，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 9 點第 1 項第 2 款規定，請需用機關應儘速辦理撥用事宜，並依都市更新條例規定參與都市更新。

四、發言次序：4

(一) 發言人：聽證諮詢委員 解委員鴻年

1. 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) 本案在104年報核，係因行政程序造成時程較為拖延，

目前尚未進入審議會進行實質審查；本次聽證會主要目的是讓相關利害人表達是否有其他意見，再納入計畫審議。

(2) 本案在實施者的努力下，僅剩一位地主尚未取得同意

書，非常難得；但為保障民眾權益，在未取得100%同意的情况下，審議過程都會特別關心權利變換共同負擔比；建議實施者繼續努力溝通取得100%，或參考相關案例調整共同負擔比例，讓未來的程序更為順暢。

發言人簽章：_____

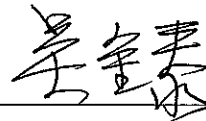
五、發言次序：5

(一) 發言人：聽證諮詢委員 吳委員金泰

1. 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) 本案申請提供公益設施獎勵，有關公益設施的使用及出入口等相關法令，也請實施者再特別注意。

發言人簽章：



六、發言次序：6

(一) 發言人：交通部鐵路管理局

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) 詳後書面意見。

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. 實施者負責人、實施者委託人、機關單位
2. 答覆要旨：
 - (1) 雙北辦理都市更新，讓一般民眾有「低共同擔負擔比例」的刻板印象，惟辦理都市更新產生的成本各地區差異不大，但是銷售價格卻隨著不同的地段有著非常顯著的差異，因此應考量共同負擔比例之差異係受地區性質、更新後價值所影響。
 - (2) 本案於審議過程，已因應地主及承辦科要求，酌減提列共同負擔，經查與新竹市已核定之都更案相比：
 - a. 營建成本與相同樓高之個案相比，已屬最低。

- b. 利率加計成數，與已核定之個案相比，已屬最低。
 - c. 人事行政管理費，與已核定之個案提列相同費率。
 - d. 銷售管理費，與已核定之個案提列相同費率。
 - e. 風險管理費與自辦都更案相比，已屬最低。
- (3) 本案基地位於新竹市北區，而其他已核定之個案，皆位於新竹市鬧區、市中心、房價較高的東區；本案 2 樓以上平均單價，比較本市其他核定之個案，為最低。
- (4) 綜上，實因實質成本與地區環境影響更新後單價，造成共同負擔比例偏高。
- (5) 本案於自辦公聽會共同負擔比例為 79.67%(總銷面積 7,609.98 坪)，惟後續因開審、都審修正圖面、容積移轉減少 10%、另刪除原誤計入的外露柱面積，總銷面積共減少 561.13 坪(聽證會總銷面積 7,048.85 坪)，造成總銷金額下修。
- (6) 總銷面積減少後，若採自辦公聽會共同負擔提列費率計算，本案共同負擔比例將高達 83.40%；實施者酌減多項費用後，共同負擔比例已降至 76.93%；權值減少問題，實因總銷面積減少所致。

受詢人簽章：_____

郭青華

檔 號：
保存年限：

交通部臺灣鐵路管理局 函

地址：10041臺北市北平西路3號
承辦人：王貞穎
電話：(02)23815226-3750
傳真：(02)23314805
電子信箱：0005056@railway.gov.tw

受文者：新竹市政府

發文日期：中華民國106年10月17日
發文字號：鐵企開字第1060033722號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

電子
文
騎

主旨：有關貴府訂於106年10月17日召開金旺宏實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬定新竹市北區武陵段453-3地號等15筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案」聽證，本局不派員與會，詳如說明，復請查照。

說明：

- 一、復貴府106年10月5日府都更字第10601183162號開會通知單。
- 二、有關本案共同負擔比例過高，本局前於104年5月14日函實施者及105年3月14日於公開展覽期間提出書面意見請詳為檢討修正。惟此次貴府所送旨案共同負擔比例仍高達76.93%，偏離土地「最高最有效利用原則」，極不合理，仍請貴府將本局陳情意見轉知實施者妥為檢討共同負擔比例，以符公平及維護國有土地權益。
- 三、另查，實施者前後提之共同負擔比例及權利價值計算一事，本案共同負擔比例調降約2.73%，本局應分配之權利價值反而減少98萬4,618元，顯示價值不增反減有違常理，請實施者予以詳實說明並修正。



正本：新竹市政府

副本：

電	20	政
交	15	報

章



訂



線

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：(依實際狀況填寫)

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 條規定定都市更新事業計畫及權利換計畫前，應行聽證；各級主管機關核前，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，並應針對前揭紀錄內容詳與相關權利人溝通說明，善盡整合協調之責。
- 三、本案聽證過程之紀錄，訂於 106 年 10 月 23 日至 106 年 10 月 31 日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。
- 四、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。

壹拾壹、散會：上午 11 時 40 分

