

「擬訂桃園市中壢區中工段 1579 地號等 1 筆土地
都市更新事業計畫」公聽會
會議紀錄

一、會議時間：111 年 1 月 4 日（星期二）上午 10 時

二、開會地點：桃園市政府住宅發展處 406 會議室

三、主持人：莊處長敬權

四、出(列)席人員：

紀錄：周芸

專家學者：王委員敏治、羅委員武銘

實施者團隊：東煒建設股份有限公司（趙國祥、吳富登）、沈國皓建築師事務所（柯鴻飛、程世良）、開全工程顧問股份有限公司（劉蜀娟、余念瑤）

住宅發展處：陳科長怡芳、周芸

五、意見陳述與回應：

（一）學者專家—王敏治委員

- 1、計畫書第 4-1 頁提及本案將以因申請工業區立體化容積獎勵而辦理預告登記限制建築物產權移轉之部分，作為經濟部工業局或桃園市政府媒合中繼工廠或輔導未登記工廠之優先進駐空間，建議應先與各該主管機關協調，並儘早確認進駐單位及位置。
- 2、本案基地之土地使用分區為乙種工業區，依據都市計畫法桃園市施行細則，其建蔽率應為 70%，計畫書列為 60%，請再予釐清修正。
- 3、本案拆遷安置計畫提及基地內目前無既存營運之工廠，因此無建物補償及安置，惟依本案基地現況照片之廠房及停車情形，似仍有廠房營運及員工停車情形，請再予釐清。

（二）學者專家－羅武銘委員

- 1、 本案人行步道退縮 6 公尺，惟依計畫書中一樓平面配置圖，人行步道設有花圃及阻隔物區分各廠房，恐形成廠房之前院，導致公共使用不足。另請補充街道家具圖說。
- 2、 若本案基地之法定建蔽率為 60%，其法定空地應為 40%，而非 30%，請再予釐清修正。
- 3、 本案地下二層編號①、②之停車位位於通向地下一層之坡道旁，其車道空間不足以讓汽車進入停放，請再予調整。

（三）住宅發展處

本案辦理預告登記限制建築物產權移轉之部分係為申請工業區立體化容積獎勵，有關申請都市更新容積獎勵部分，建議再加強公益性。

（四）實施者團隊

- 1、 本案申請工業區立體化容積獎勵，目前已通過經濟部工業局中壢工業區服務中心書面審查，並提送經濟部工業局待會議審查，預計今年中可確定其容積獎勵額度。另有關本案辦理預告登記限制建築物產權移轉之部分，位於更新後建物之 6 樓（1 戶）及 7 樓（整層），該部分於預告登記期間只租不賣，依中壢區市場初步調查結果，有許多中小企業有進駐意願，後續將於使用執照核發前公開廠商租用資訊。
- 2、 有關都市更新公益性及必要性，本案可提供桃園市國土計畫及中壢工業區擴建計畫所需之產業用地，且本案辦理預告登記限制建築物產權移轉之部分，將優先供中小企業及未登記工廠進

駐，並提供優惠租金。

- 3、 有關本案現況廠房營運及停車使用情形，停車部分係因周邊停車位不足，爰出租給停車場業者作為周邊廠房員工停車使用；廠房部分目前並無營運，僅出租給 1 家廠商堆放物品使用，期租約為半年 1 次，將於本案取得建築執照後結束租約。
- 4、 本案基地之建蔽率及法定空地將再予釐清修正。
- 5、 本案地下二層編號①、②之停車位將再予調整。
- 6、 有關本案一樓平面配置圖於人行步道退縮部分，本案基地無圍牆設計且人行步道上並無阻隔，該圖面係表示鋪面之不同，並非有阻隔物區分各間廠房，且花圃設計為與地面齊平，可供公眾行走。

六、 結論

本次會議與會以及專家學者所提意見，請實施者納入事業計畫內參考。另公開展覽至今日（111 年 1 月 4 日）止，期間如有其他意見，仍可採書面方式向本市住宅發展處表達，住宅發展處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，本案公聽會紀錄將於會後上網公告，請至「桃園市政府住宅發展處／業務資訊／都市更新科」查詢，今天公聽會謝謝各位的參加。

七、 散會：上午 11 時