

108 年度桃園市都市更新及爭議處理審議會

第 1 次會議 會議紀錄

壹、時間：108 年 5 月 15 日（星期三）下午 2 時

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室

參、主持人：游召集人建華

肆、出席委員：（詳會議簽到簿）

伍、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）

陸、討論事項：

紀錄：蔡禮鴻、陳宇屏

案由 1：107 年度都市更新整建維護補助—桃園市中壢區石頭段

18-6 地號及 26-17 地號等 2 筆土地整建維護補助案

一、委員及承辦單位審查意見：

- (一)建物 1 樓結構為磚造非鋼筋混凝土，但 3 樓為鋼筋混凝土構造，建議建築師協助評估本案結構安全性。
- (二)計畫書內未提及陽臺外推處理方式及冷氣室外機的設置位置，建議建築師補充說明並標示於圖面。
- (三)建物兩側騎樓現況與圖面不符，請修正。
- (四)建議假設工程及拆除工程經費之編列再行調整確認。
- (五)外牆及地坪裝修工程項目是否包含工費及材料費，室內外工項標示方法應一致。
- (六)請補充防水工程詳圖及產品性能。
- (七)P. 20 數量表所示之計算數字請於圖說補充標示。
- (八)建議釐清水電清運實際趟數需求。
- (九)因現況有違章建築應依照補助辦法第 13 條，載明不影響公共安全及公共通行等情形。
- (十)請釐清使用執照圖說與計畫書內平面圖不一致之情形。
- (十一)本案廣告物不得超出基地範圍，且後續應向市府

申請廣告物許可。

(十二)本案有頂樓加蓋及陽臺外推之情形，建議參酌「中央都市更新基金補助辦法自行實施更新作業須知」之審查作業原則中的經費調降項目表，頂樓加蓋及陽臺外推皆須調降補助經費 5%，因此建議調補助經費的 10%(原申請補助經費 277 萬 5,431 元，調降至 249 萬 7,887 元)。

二、決議：

(一)本案申請本市都市更新整建維護補助經費以 249 萬 7,887 元(占總經費之 75%)為原則，實際金額依核定為準，違建拆除之意見列入建議事項。

(二)本案依委員及承辦單位審查意見修正後通過，授權承辦單位複核後，免再提會審查；請申請單位於發文日起 30 個日曆天內提送至本府住宅發展處複核。

案由 2：107 年度都市更新整建維護補助—桃園市楊梅區新明段
468 地號土地整建維護補助案

一、委員及承辦單位審查意見：

- (一)請釐清本案建物是否有結構安全之虞。
- (二)使照圖顯示樓梯位置與現況不符請補充說明。
- (三)請釐清未來 1 樓攤位擺放位置，是否依然擺放於室外，若擺放於室外會影響行人通行，降低補助效益。
- (四)冷氣主機若確定要置於前陽臺，建議做一些美化及遮蔽。
- (五)建議假設工程及拆除工程經費之編列再行調整確認。
- (六)P. 19 數量表計算數字與 P. 18 圖說不盡相同，請說明並修改。
- (七)請釐清整修後外牆是否與周邊環境景觀有所衝突。
- (八)請釐清本案建物是否有與隔壁之共用牆壁及結構。
- (九)請說明屋突層為何使用鋼構。
- (十)本案未來 1 樓雨遮有拆除計畫，請釐清施工完畢是否會再將其裝回。
- (十一)依 107 年度審查作業原則，建築物每平方公尺補助上限為 5,000 元，因此建議補助調降至 57 萬 7,900 元。

二、決議：

- (一)本案申請本市都市更新整建維護補助經費以 57 萬 7,900 元(占總經費之 75%)為原則，實際金額依核定為準。
- (二)本案依委員及承辦單位審查意見修正後通過，授權承辦單位複核後，免再提會審查；請申請單位於發文日起 30 個日曆天內提送至本府住宅發展處複核。

案由 3：「擬訂桃園市中壢區興南段中壢老小段 100 地號等 10 筆
土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

一、人民陳情：

- (一) 本案位於中壢區經濟最繁榮的地方，因此里民反對設置派出所，避免影響周遭地區房價。
- (二) 里集會所是否能設置於樓上，1~3 樓保留做商業使用，以帶動整體環境發展。
- (三) 本案於公聽會皆未說明，未來建築規劃一棟由市府分回，另一棟由建商分回。
- (四) 派出所設置於原址已經好幾十年，為何要搬遷至這裡，況且本案為商業區並非機關用地。
- (五) 樂齡學習中心為何一定要設置於低樓層？
- (六) 希望主席與各位委員能聽取地方民意，創造政府與民眾雙贏的局面，並帶動地方繁榮。

二、委員、列席單位及承辦單位審查意見：

- (一) 建議本案於報告書加強說明派出所及公益設施設置的必要性，及須設置於低樓層之原因。
- (二) 因派出所和公益設施皆設置於低樓層，考量街道連續性，建議本案夜間照明計畫可稍做調整。
- (三) 樂齡教室是否能更改隔間，讓集會所與其共同使用？若 1 樓日後仍為集會所並由區公所管理作商業使用，可引進地方創生或不定期舉辦農村市集，促進地方商業發展。
- (四) 以防救災角度，考量老年人可及性建議公益設施設置於低樓層；以法令而言，本案公益設施有申請容積獎勵，依規定應設置於 1~3 樓。若低樓層做商業使用，則須加強規劃公益設施之易達性，但以本案基地條件有其困難，故仍建議維持派出所及公益設

施設置於低樓層之方案。

- (五)建議實施者評估是否於低樓層引進超市等小型零售
商，以回應附近里民的需求。
- (六)因本案使用種類較多、建築規劃較複雜，無法全面
滿足各機關之需求。
- (七)建築規劃就不同單位使用應區分清楚，以避免日後
產生糾紛，如社會住宅和派出所之水箱應分別設
置。
- (八)在里長有意願的前提下，是否將里民活動中心移至 2
樓，1 樓做商業使用？
- (九)提醒本案若須經都市設計審議，相關圖面仍須依審
議原則修正。
- (十)本案位於商業區卻無設置商業設施，似不符合都市
計畫精神。
- (十一)本案申請公益設施獎勵，其捐贈之面積是否為實
際可供公眾使用，還是多為公設？
- (十二)權利變換計畫 P. 2-3 地形圖與事業計畫 P10-28 現
況實測之地形圖不同，請釐清。
- (十三)中興巷現況狹小，且出入口扣除路燈及電線桿應
不足 3 米。本案規劃自中興巷路中心線退縮，更
新後中興巷至多 4.5 米，且為警車主要出入動
線，考量警車出勤之機動性及緊急性，此規劃是
否適當？另中興巷有高低差，是否會造成視差，請
實施者釐清。
- (十四)依目前規劃中興巷擬留設 2 至 4 米人行步道，未
來若種植植栽及設置路燈，是否會影響行人通行？
- (十五)本案住宅車道後方植栽空間，易形成治安死角，
是否須設置安全維護設施？

- (十六)本案若須依桃園市都市設計審議共同決議事項檢討，地下一層因上方植栽，需往內退縮 2 米。
- (十七)本案 3 樓派出所皆規劃設置套房，為何還需要 3 間公共廁所？
- (十八)派出所水壓是否足夠及未來熱水應如何供應？
- (十九)中興巷早期為經濟繁榮的地區，因時代變遷慢慢沒落。近期因都市更新，本基地拆屋整地無償提供居民停車使用，明顯帶動附近商業發展，若日後警局進駐，恐將影響民眾臨停消費之意願。
- (二十)需用機關應協助住宅發展處與附近居民溝通說明，避免日後施工困難。
- (二十一)中興巷巷道狹小，更新後兩棟高樓恐造成後方居民壓迫感，但看得出本案建築設計已盡力規劃。
- (二十二)道路退縮地雖可計入法定空地，但請標示於面積計算表。
- (二十三)提醒開挖範圍不得超過建築線。
- (二十四)北側人行步道因種植植栽，最窄僅為 1.2 米，再請實施者考量。
- (二十五)標準層之梯廳淨深度應為 2 米，但目前僅有 1.85 米，請實施者檢討修正。
- (二十六)請於 1 樓配置圖標示法定退縮線。
- (二十七)桃園市政府住宅發展處
- 1、計畫書所示之共同負擔比例為 59.98%，在選配結果不改變的前提下，實施者應說明後續係以何種方式使共同負擔比例符合契約規定之 52.57%，並提出相關計算說明。
 - 2、本案為公辦都市更新案，業務單位認為應強

調公益性，因此給公益設施最優化的設計及最好的位置，並期望帶動本市都市更新發展，此外附近已能提供足夠的店鋪，滿足商業需求，況且更新後社會住宅及一般住宅引入的人口也能帶動附近商業發展。

3、本案經桃園市政府 108 年 5 月 3 日府都設字第 1080103715 號函示同意免再另行辦理都市設計審議流程，惟為符合都市設計審議一致性原則，仍應於審議時參酌「桃園市都市設計審議共同決議事項」內容辦理。

(二十八)桃園市政府警察局中壢分局

目前中壢派出所的警力約 37 名，兩年內會增加至 50 名，原來的警局已無空間容納增加的警力，因此本局才利用經管的土地透過公辦都市更新的方式，期望設置中壢派出所，此外也認為警局設立後，對附近治安與交通皆會有所助益。

(二十九)桃園市政府民政局

1、中榮里里長表達有設置活動中心之需求，但因為附近居民希望低樓層做商業使用，如商業使用有其必要，民政局可配合調整活動中心所屬樓層。

2、目前民政局在 1 樓除了廁所僅有日後兼作關懷據點的禮堂，若之後有會議或研習課程需要，將與教育局借用 2 樓的教室，因此目前建築配置皆為教育局和民政局所需。

(三十)桃園市政府教育局

教育局會遵照副市長及委員指示，與當地里長及

附近居民溝通說明設置樂齡教室的公益性及必要性。當然低樓層可及性較高，但若協調不成，可配合調整樓層。

三、實施者回應

- (一)實施者會考量街道延續性，重新檢討夜間照明計畫，並規劃友善的人行步道空間。
- (二)有關警察局及公益設施等相關設備皆已獨立設置。
- (三)因本案基地較為狹長，實施者已盡量自中興巷往內退縮留設2至4米人行步道，並於路口留設開放空間，後續也會協助與警局溝通協調有關行車安全的問題。
- (四)有關地下一層須退縮2米的部分，因受限於基地形狀及為使警局停車空間更加完善，須使用退縮2米的空間，惟其上方並無種植植栽。
- (五)有關建管處意見，本案後續會依相關規定檢討修正。
- (六)本案低樓層實施者僅剩一處大廳出入口，1至3層其他空間皆依招標須知設置警察局、樂齡學習中心和集會所，因此這些空間的配置我們是以招標須知規定及需求機關意見進行規劃設計。
- (七)惟如公益設施管理機關之空間需求有異動，建築設計配合調整需再重新檢討，圖面修正及計畫書內容調整將耗費更多時間。此外目前低樓層之公益設施皆無償捐贈予市府，若未來捐贈公益設施之空間樓層進行調整，新增一樓所留設之商用空間依招標須知之精神，需由市府分行自行管理。

四、決議：

- (一)請實施者考量市民活動中心及樂齡學習中心之規劃，是否能以微調的方式，在1樓設置符合商業使用的小型空間，並請各公益設施管理機關加強回應里長、里民的意見。
- (二)請實施者依上開決議、委員、各機關及承辦單位意見修正計畫後，續提審議會審議。
- (三)有關里長及社區里民對於本案公益設施的意見，請警察局、民政局及教育局加強溝通協調。

柒、散會