

108 年度桃園市都市更新及爭議處理審議會 第 2 次會議紀錄

壹、時間：民國 108 年 6 月 11 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、地點：桃園市政府 1602 會議室

參、主持人：游召集人建華

肆、出席委員：（詳簽到簿）

伍、列席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：蔡禮鴻

陸、討論事項：

案由：「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」都市更新審議案

一、委員、列席單位及承辦單位審查意見

- （一）本案 1 樓若做商業使用，建議於申請建照時註明商業用途，避免日後須辦理變更使照，此外施工時也應事先預留管線。
- （二）建議本案事先規劃留設派出所、樂齡學習中心及市民活動中心之公佈欄及管線，另應考量道路燈光計畫更加完善。
- （三）本案貸款期間以更新期間(40 個月)加上更新事業計畫核定至開工(6 個月)及取得使照到產權登記(6 個月)，共計 52 個月，請檢討是否合理。
- （四）本案為地上 20 層地下 3 層之建物，然更新期間依委託合約計算，與實際情形有所差異，建議依實際施工期間計算。
- （五）麗業估價報告書：
 - 1. P30、P90，請於報告書補充說明，本案更新前和更新後土地比較標的一不同之原因。
 - 2. P60，比較標的一之樓層別效用比為-16%，違反不動產估價技術規則之規定，請釐清修正。
 - 3. P45，總銷售金額推估表中，1 樓店鋪價格為 28.5 萬元/坪，是否偏低？請於報告書補充說明其計算依據及合理性。
 - 4. P42、P60，請於報告書補充說明住宅寧適性之判斷依據。

(六)本案原本就為中壢派出所之宿舍，從未做商業使用，故建議警察局應堅守立場，並親自與里民及社區理事長說明。

(七)桃園市政府都市發展局不會協助召集，建議教育局自行與里長與里民說明。

(八)避免日後開工有所爭議，故請需用機關與里民溝通。此外建議本案1樓仍維持活動中心，且暫不隔間，只須事先留設管線。若日後民意仍堅持做商業使用，再變更使用類別。

(九)桃園市政府民政局

經溝通協調後，中榮里里長仍表達有設置活動中心之需求，但因附近里民希望低樓層做商業使用，故協助反應民意。啟用後，有請里長多舉辦關懷據點等活動，讓附近里民了解設置市民活動中心之優點。

(十)桃園市政府教育局

於上次審議會中，本局誤解住宅發展處會召集民政局、警察局和本局一起向里長和里民說明。若仍有需要且住宅發展處不方便協助召集，本局願意自行與里長與里民說明。

(十一)桃園市政府警察局中壢分局

1. 本局2次親自拜訪，但里長都不在，因此用電話與其聯繫。此外，於會議前特別邀請里長來了解本局之運作方式。
2. 經里長表示目前尚未成立本都更案之自救會，而其只是協助轉達民意。
3. 因本局尚未聯繫到社區理事長，故請里長協助轉達。

(十二)桃園市政府住宅發展處

1. 業務單位會議前已將目前方案與民政局討論，經民政局表示已和里長溝通協調。
2. 業務單位已與建管處確認，市民多功能活動中心須完成隔間，才能依建築法規辦理用途變更，1樓辦公室則不用，可直接做商業使用。此外，若未來商業使用之所得未達營利水準，甚至不須辦理用途變更。

3. 本府應分配之權利價值如與實際已申請分配總值不同，本府需調整分配標的時，實施者應配合辦理，且差額價金應依旨案契約規定辦理。

二、實施者回應

- (一)實施者於申請建照前，將依住宅發展處與民政局之需求意見，確認是否於建照中增加使用組別。
- (二)本案更新期間以 40 個月提列，係實施者與住宅發展處按雙方委託契約之規定，後續將於報告書補充說明。
- (三)有關估價報告書：
 1. 本案後續會將 P30、P90 之土地比較標的一調整為一致。
 2. 有關 P60 比較標的一之樓層別效用比違反不動產估價技術規則，本案後續於報告書補充說明。
 3. 有關 P45 一樓店面之單價，後續於報告書補充說明其計算依據與合理性。
 4. 有關住宅寧適性，本案主要以建物坐落於大馬路或巷道內，作為其判斷依據，後續於報告書補充說明。

三、決議

- (一)同意本案修正後通過，請實施者依委員及相關單位意見修正及回應。
- (二)本案開工前請警察局、民政局和教育局加強與里民溝通說明，並回報溝通情形。
- (三)本案一般住宅棟 1 樓仍維持規劃設置市民多功能活動中心，若日後有商業使用需求，逕由需求機關依相關法令辦理變更使用。
- (四)有關本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」，第 1 位陳述意見，第 1 點不予採納，第 2 點無爭點；第 2 位陳述意見，無爭點。

柒、散會

**「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
及權利變換計畫案」聽證結果做成決定綜理表**

序號	陳述人及意見	意見回應	採納或不採納理由
1	劉文正 (其他利害關係人) (1)詳后附集合各里民之書面意見。 (2)聽證通知公文缺字，是否影響本聽證效力。	桃園市政府住宅發展處莊敬權 (1)公辦都更強調公益性最大化，經市府調查周邊環境，認為這個地區缺乏派出所、市民活動中心及樂齡學習中心之公益設施，且為方便市民使用該設施，故設置於低樓層。 (2)該通知公文缺字問題應不影響本聽證通知效力。 桃園市政府警察局中壢分局中壢派出所范源正 (1)桃園市政府警察局中壢分局中壢派出所整年度派案率最高，經檢討將中壢派出所移置該區，有助穩定地方治安。	第 1 點不予採納，第 2 點無爭點，原因如下： (1)第 1 點有關堅決反對設置派出所及建議低樓層做商業使用等議題，業於審議會中充分討論，故不予採納。 (2)第 2 點經住宅發展處說明，不影響本聽證通知效力，故無爭點。
2	劉文正 (其他利害關係人) 中興巷僅 4 米寬，本案興建高層建築物，且車道出入口設置於中興巷側，是否影響附近居民日照權及出入安全。	桃園市政府住宅發展處莊敬權 (1)本府要求實施者於基地現有中興巷側退縮 1 米車道，及 2 米人行道供人行使用。 (2)本案基地形狀狹長，已做出最優化之設計。	第 1 點無爭點，原因如下： (1)第 1 點經住宅發展處說明，本案建築設計受限基地形狀，已做出最優化之設計，故無爭點。