

108 年度桃園市都市更新及爭議處理審議會 第 3 次會議紀錄

壹、時間：民國 108 年 11 月 25 日（星期一）下午 1 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：蔡承勳、黃舒晨、林宜緒

陸、討論事項及會議決議：

第 1 案：「擬訂桃園市龜山區陸光段 558 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案」（光峰社區）

一、委員及各單位審查意見

- （一）地下一層請依桃園市都市設計審議共同決議事項退縮 2 公尺；台電配電室建議縮小調整位置，機房及水箱位置請配合調整。
- （二）基地左側轉角之廣場退縮不足，請修正。
- （三）建築物裝飾柱及裝飾板之規劃，請依都市設計審議及建管相關規定辦理。
- （四）P12-19 剖面圖植穴設置於建築物梁柱上，致影響建物結構，請修正。
- （五）請考量建築物結構安全調整各樓層 A、B、G、H 戶主臥室配置方式。
- （六）屋頂綠化建議勿緊鄰女兒牆，應留設緩衝空間，以維護安全。
- （七）冷氣主機設置請遮蔽美化處理。
- （八）地下一層機車停車位之車道緩衝空間不足，請調整。
- （九）P13-2 雲梯車救災空間以斜角方式進入基地，救災動線是否受阻？建議設置於 15 公尺光峰路。
- （十）平立剖面圖及透視圖內容應一致，請調整修正。
- （十一）本案 3 至 14 層各標準層，房型及面積較無差異，惟各住戶經濟狀況不同，若地主更新後分回價值較少，須補貼較多金額，建

議規劃較彈性之房屋坪數，以滿足住戶需求。

(十二)本案同意比例達 9 成，請補充未同意戶之狀況及溝通協調情形。

(十三)拆遷安置費用住宅以每月 300 元/坪提列，請說明計算基礎。

(十四)拆遷補償費提列 2,831 萬 5,588 元，並編列合法建築物補償單價為 4,849 元/m²，請補充說明計算方式。

(十五)請核實估算本案編列不動產估價費 345 萬 7,500 元、貸款利息 1,579 萬 2,162 元及管理費用 4,907 萬 7,100 元。

(十六)本案屬自主更新，出資者為各所有權人，目前事業計畫財務計畫僅屬預算編列，更新會解散時再依清算機制向主管機關辦理備查，並請更新會向住戶清楚說明各編列狀況。

二、決議

(一)本案事業計畫請實施者依各委員及各單位意見修正後通過，並授權作業單位確認修正內容。

(二)請作業單位補充本案聽證逐字紀錄，並實施者納入更新事業計畫書內，聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。

(三)請實施者於會議紀錄送達次日起九十日內，依審議結果修正完成續辦核定程序。

「擬訂桃園市龜山區陸光段 558 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案」(光峰社區) 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	<p>王政光 (當事人)</p> <p>1. 房屋兩個支出，包含土地及建物，拆掉時請提供補償費。</p> <p>2. 更新建成後，如果我今天住 5 樓，以原樓層選擇原則，舉例，我這層樓沒抽到的話是不是可以繼續往上一層抽？如果 6 樓也沒有抽到的話是不是可以再繼續往上抽？</p> <p>3. 現規劃方案為地下二樓建議增建地下三樓，提供停車。</p> <p>4. 重建時土地提供貸款，現住戶該如何獲得保障。</p> <p>5. 詳書面意見。 (1) 原有舊屋拆遷要編補償，由持有土地所有權人按共持有面積多或少比例共同負擔。 (2) 現住戶其舊屋持有坪數有大有</p>	<p>桃園市政府住宅發展處 莊敬權</p> <p>1. 由估價師評定建物殘餘價值，可納入共同負擔，其餘請實施者團隊回覆。</p> <p>弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟協理</p> <p>1. 由估價師評定建物殘餘價值，可納入共同負擔，費用依桃園市府法規計算，聽證會版未納入，因應府內審查決議將於審議會版修正後納入。</p> <p>2. 選配原則已載明於計畫書，原位次分配，前棟選前面、後棟選後面，重複則抽籤，沒選到於第二輪選配且不得與已選配者重複。</p> <p>3. 停車場開挖地下三層花費較多，目前規劃尚能滿足現在住戶停車需求。</p> <p>4. 目前無建商，土地仍屬所有權人；未來如有建商，將採信託機制，於信託合約載明續建機制。</p>	<p>第 1、2、3、4、5 點無爭點，原因如下：</p> <p>1. 第 1 點實施者已將拆遷補償費納入共同負擔。</p> <p>2. 第 2 點符合事業計畫選屋原則。</p> <p>3. 第 3 點實施者於 108 年 11 月 24 日辦理會員大會決議不予增建地下三樓。</p> <p>4. 第 4 點為陳述人詢問辦理土地貸款相關事項，已由實施者回覆。</p> <p>5. 第 5 點原因如下： (1) 實施者已將拆遷補償費納入共同負擔。 (2) 實施者已將拆遷補償費</p>

	<p>小，建議依原舊屋持有坪數大小做損失補償。</p> <p>(3)新屋是依原住樓層優先選屋，若同樓層抽不中時建議准許選往上一層樓，若往上一層抽不中，則再往上層另一層的選屋。</p>		<p>納入共同負擔。</p> <p>(3)符合事業計畫選屋原則。</p>
2	<p>周碧雲 (當事人)</p> <p>1. 鑑定費及權利變換費用仍有住戶未繳。</p> <p>2. 詳書面意見。</p> <p>(1)都市更新行政作業費要一千多萬，營建署只補助186萬，希望桃園市政府也可以編列相對補助款。</p> <p>(2)希望桃園市政府對於房子重建期間能編房租補助每戶住戶。謝謝。</p>	<p>桃園市政府住宅發展處 莊敬權</p> <p>1. 編列補助款事涉本府預算編列，尚在研議中。</p> <p>2. 依本府租金補貼申辦資格規定，申請人、配偶及戶籍內直系親屬及其配偶均須無自有住宅。依「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」第2條之規定，家庭成員僅持有經政府公告拆遷之住宅得視為無自有住宅。前開拆遷之住宅由本府建管處公告，其他申請租金補貼相關事宜詳本府住宅處公告事項。</p> <p>3. 本府已加速辦理本案，預計於11月25日召開更新審議大會。</p>	<p>第1點無爭點，第2點不採納，原因如下：</p> <p>1. 第1點非屬本案計畫內容。</p> <p>2. 第2點原因如下：</p> <p>(1)本府目前沒有編列補助款，故不予採納。</p> <p>(2)本案不符合內政部營建署租金補貼對象，故不予採納。</p>

3	<p>張上輝 (當事人)</p> <p>1. 目前住戶款項仍未收齊，希望政府編列補助款，如果沒辦法補助，是否可用專案協助貸款方式辦理。</p> <p>2. 詳書面意見。</p> <p>(1) 茲因龜山區光峰社區都更行政作業費，粗估須一千多萬元，現市政府只補 186 萬，本社區大部分是中低收入住戶，期盼政府能體恤住戶，能另編列相對相關補助款來解困、或是專案貸款方式，以利推行目前的最大困境。</p> <p>(2) 建請遷移另租屋，請編每住戶租金補助款。</p>	<p>桃園市政府住宅發展處 莊敬權</p> <p>1. 編列補助款事涉本府預算編列，尚在研議中。</p> <p>2. 依本府租金補貼申辦資格規定，申請人、配偶及戶籍內直系親屬及其配偶均須無自有住宅。依「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」第 2 條之規定，家庭成員僅持有經政府公告拆遷之住宅得視為無自有住宅。前開拆遷之住宅由本府建管處公告，其他申請租金補貼相關事宜詳本府住宅處公告事項。</p>	<p>第 1、2 點不採納，原因如下：</p> <p>1. 第 1 點本府目前沒有編列補助款或專案貸款機制，故不予採納。</p> <p>2. 第 2 點原因如下：</p> <p>(1) 本府目前沒有編列補助款或專案貸款機制，故不予採納。</p> <p>(2) 本案不符合內政部營建署租金補貼對象，故不予採納。</p>
4	<p>王政光 (當事人)</p> <p>1. 螢幕上未列出意見，請問是否能還原或其他方法抓回發言內容。</p> <p>2. 地下二層部分車位用機械式，機械式車位使用及維護不易。建議增加地下三層，增加平面停車位，費用雖然增加，</p>	<p>弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟 協理</p> <p>1. 目前機械式車位為平面，六格一組，平面車位確實不足一戶一車位，多挖一層需要多花費，之後是否開挖地下三層請住戶自行討論並決議。</p>	<p>第 1、2 點無爭點，原因如下：</p> <p>1. 第 1 點本府後續將當日聽證錄音、錄影檔以光碟方式保存。</p> <p>2. 第 2 點實施者於 108 年 11 月 24 日辦理會員大會決議不予增建地下三樓。</p>

	但會提升效益，希望進行住戶公開意願調查，以多數住戶同意結果做決定。		
5	<p>鄒豐吉(代理刁莉娟)(當事人)</p> <p>1. 部份住戶尚未繳交相關費用，建議請政府先行代墊，再依法求償。</p>	<p>桃園市政府住宅發展處莊敬權</p> <p>1. 目前市府於都市更新程序沒有代墊機制，市府後續會依現有機制提供協助。</p>	<p>第 1 點不採納，原因如下：</p> <p>1. 第 1 點本府目前都市更新程序沒有代墊機制，故不予採納。</p>

第 2 案：「擬訂桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」(金山社區)

一、委員及各單位審查意見

- (一) 陸光段 575、577 及 576 地號等 3 筆計畫道路預計辦理容積移轉，請剔除於本案更新單元。
- (二) 光峰社區及金山社區兩案基地相鄰，惟整體建築設計截然不同，建議本案可與光峰社區的外觀色彩相近，以免過於突兀。
- (三) 建築外觀設計過多裝飾柱及裝飾板，恐增加造價成本，建議減少外觀裝飾物。
- (四) P11-13 及 P11-14 夾層面積檢討有誤，另是否需計入樓地板面積，請釐清修正。
- (五) 地面層設置無障礙汽機車停車位，建議依都市設計審議原則設置於地下一層，請修正。
- (六) 地下層部分梁柱未連結地面層，建議調整地下層柱位，請修正。
- (七) 地下層停車空間迴轉半徑是否符合法令規範，請釐清修正。
- (八) P12-26，C-C' 剖面圖，植穴設置於建築物梁柱上，致影響建築物結構，請修正。
- (九) 地下層停車空間高度是否達 2.1 公尺以上，請釐清。
- (十) 拆遷安置費、拆遷補償費、不動產估價費用、貸款利息及管理費用，請說明相關計算基礎，補充計算方式及核實編列。
- (十一) 請依規定檢討道路陰影及北向日照。
- (十二) 請全面檢視建築設計是否符合建築技術規則，並修正相關書圖。
- (十三) 請補充本案海砂屋鑑定公文。
- (十四) 本案屬自主更新會，住戶要承擔較多風險及支出，依公聽會及聽證紀錄，並非每位住戶能夠接受由規劃公司協助作業，建議規劃單位及實施者積極與本案所有權人溝通說明，經常性更新本案進度。

二、決議：

- (一)有關本更新單元範圍 575、576、577 地號等 3 筆計畫道路土地預計辦理容積轉移，請剔除於更新單元外。另請實施者(陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新會)併同調整更新會名稱，送市府備查，以完備程序。
- (二)本案事業計畫請實施者依各委員及各單位意見修正後通過，並授權作業單位確認修正內容。
- (三)請作業單位補充本案聽證逐字紀錄，並實施者納入更新事業計畫書內，聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。
- (四)請實施者於會議紀錄送達次日起九十日內，依審議結果修正完成續辦核定程序。

「擬訂桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」(金山社區) 聽證結果做成決定綜理表

序號	陳述人及意見	受詢人答辯	採納或不採納理由
1	<p>葉家豪(代理游鈺璇) (當事人)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都更規劃費用 743 萬，是否為當初 28 戶同意戶，都清楚明白下簽同意書。 2. 不動產估價流程，收費方式確認清楚是否可由所有住戶投票決議？ 3. 財務計畫的 B6，代書費 87 戶的 174 萬，指派何人為代書？ 4. E3+E5(管銷)2384 萬用在何處？請詳細說明繳交給誰。 	<p>桃園市政府住宅發展處莊敬權</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 今日聽證會係針對本案事業計畫內容說明，非屬事業計畫書內容本聽證會不予受理，其餘估價及財務相關內容請規劃單位說明。 <p>弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟協理</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 規劃費用部分，依據合約內容佐證，事業計畫之財務計畫皆依相關法令規定編列，為本案未來執行之預算參考。 2. 有關代書費及管銷費用均為預算提列，尚未指定支付對象。 3. 有關不動產估價流程及估價師遴選，後續均依相關法令規定辦理。 	<p>第 1、2、3、4 點無爭點，原因如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第 1 點非屬本次聽證內容，不予採納。 2. 第 2 點財務相關內容請規劃單位說明。 3. 第 2、3、4 點為陳述人詢問估價流程及本案相關費用編列支出事項，已由實施者回覆。

序號	陳述人及意見	受詢人答辯	採納或不採納理由
2	<p>葉家豪(代理游鈺璇) (當事人)</p> <p>1. 本人對於本案持反對意見，不需支付管銷費用 2384 萬 2002 元，建議本案採自地自建不需透過弘傑顧問公司辦理。</p>	<p>桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新會 呂慧鈴主委</p> <p>1. 弘傑為專業顧問公司，能協助本案完成都更流程，過去遴選顧問公司時，皆無意見。因葉先生提供資料內容無法確認專業度，該顧問公司願意配合開會地點、時間且具專業度及實績，目前僅支付部分費用，後續更新會召開會員大會時，請各位住戶務必參加，發表意見。</p>	<p>第 1 點無爭點，原因如下：</p> <p>1. 第 1 點為陳述人反對本案都市更新並敘明反對理由，已由實施者回覆。</p>
3	<p>陳美芳(當事人)</p> <p>1. 因經濟負擔，希望建商一條龍合作辦理本案都市更新。</p> <p>2. 詳書面意見。</p> <p>(1). 改建過程中，都有建商有意願和我們合作，但為何都無法進一步溝通，請說明。</p> <p>(2). 以我們的案例計算，49 坪 x13+前置費+車位，約 815 萬，已等同於附近新成屋這樣的價錢，那如果多餘的部分，賣掉後可否試算</p>	<p>桃園市政府住宅發展處莊敬權處長</p> <p>1. 建商與自主都更各有優缺點，過去有社區找建商辦理都更因不信任建商而失敗空轉，自主都更是一件蠻好的模式，建議持續推動。</p> <p>桃園市龜山區陸光段 575 地號等 11 筆土地都市更新會呂慧鈴主委</p> <p>2. 建商已有洽談，但建商表示原地原建即可，規劃內容不清楚，並非有保</p>	<p>第 1、2 點無爭點，原因如下：</p> <p>1. 第 1、2 點為陳述人希望能與建商合作減輕經濟負擔，已由實施者回覆。</p>

序號	陳述人及意見	受詢人答辯	採納或不採納理由
	能抵銷多少成本？)	值空間無法保證整合而退場。另目前已有 2、3 家營造廠提供資料，後續遴選營造廠時以公開，住戶應提供意見。	
4	<p>鄧平輝(代理林恩仔)(當事人)</p> <p>1. 感謝主委並支持本案更新，原則上尊重住戶發言。相關簽約資料皆有附在事業計畫書內。後續更新會召開會員大會時，請各位住戶務必參加，發表意見。</p> <p>2. 車道出入口建議規劃在育英街。</p>	<p>楊振植建築師事務所周韋任</p> <p>1. 建築基地及車道出入口，依法應從指定建築線及次要道路為出入口，經查育英街使用分區為學校用地，無法指定建築線及設置車道出入口，另考量光峰路為主要道路，故將基地車道出入口設置於次要道路金山街。</p>	<p>第 1、2 點不採納，原因如下：</p> <p>1. 第 1 點非屬本次聽證內容，不予採納。</p> <p>2. 第 2 點為陳述人建議車道出入口規畫位置，已由實施者回覆。</p>

第 3 案及第 4 案：「擬訂桃園市中壢區石頭段 35-110 地號等 1 筆土地(世紀大樓)都市更新事業計畫案」及「擬訂桃園市中壢區石頭段 35-110 地號等 1 筆土地(世紀大樓)都市更新整建維護申請工程補助計畫案」

一、委員及各單位審查意見

- (一) 請補充立面磁磚脫落情況及原因。
- (二) 整維後空調主機及排水管線仍零亂，建議調整或增加美化遮蔽設施。
- (三) 招牌應依相關規定設置，請釐清修正。
- (四) 規劃設計圖與附錄原核准使用圖說有差異(如建築單元東北向門窗配置、五樓陽台外推等)，請釐清合法及違章建築部分為何？另違章建築部分修繕不應列入補助項目。
- (五) 建築物透過整建維護補助首要著重居住安全考量，目前是否有進行結構安全工程之必要，非單僅就外牆美化工程，請補充說明。
- (六) 請補充牆面施作塗料及磁磚差異性。
- (七) 請提升本案整建維護公益性及必要性。
- (八) 事業計畫書內尚無具體呈現居民經濟狀況，請補充說明，以利確認作業執行方向。
- (九) 基地位於商業區內，更新後牆面廣告招牌及照明設施之規劃設計應不影響住戶居住品質。
- (十) 現況住戶多為高齡者，請考量公共空間納入高齡者或無障礙等設施項目，以提升整建成效。
- (十一) P. 31 表 8-1 都市更新整建維護實施進度表所載時程，請後續配合實際情形修正進度。
- (十二) P. 29-P. 30 財務計畫之工程費用估算明細表所載工作項目，請修正下列事項，並核實編列：
 - 1、防塵網、安全圍籬等數量，請核實編列。
 - 2、開工申報與竣工申報費之合理性，請說明。

- 3、 假設工程、拆除工程、外牆多層次防水隔熱塗料工程佔總額比例甚高，請修正。
- 4、 門窗工程之各鋁窗安置單價差異甚大，請補充說明標準。
- 5、 既有室外機空調主機遷移、屋頂管線整理，無說明具體呈現遷移位置及數量，請補充。
- 6、 外牆舊有招牌、雨遮、鐵窗、鐵件拆除及管線遷移費用，是否還有其他遺漏應拆除相關設施，請確認。
- 7、 工程保險費、工程管理費及利潤之編列比率標準為何？請確認。
- 8、 立體字大樓名稱、不銹鋼烤漆大門、塗料系統等與實際補助工程之目的較無直接關係且價格過高，請修正。

二、決議：

第3案事業計畫及第4案補助計畫請實施者依各委員及各單位意見修正，於會議紀錄送達次日起一百八十日內，依審議結果修正完成再提會續審。

柒、散會（下午4點30分）