108年度桃園市都市更新及爭議處理審議會第4次會議紀錄

壹、時間：民國108年12月17日（星期二）下午2時

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：**邱燕華、蔡承勳、陳宇屏

陸、討論事項：

第1案：「擬訂桃園市桃園區東門段208-1地號等14筆土地（東門停車場）都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

一、委員各單位審查意見

(一)請補充地下室植栽降版的處理方式及相關剖面圖。

(二)地下室似有外牆不連續之情形，請補充說明如何加強地下室及地面層防水措施，以避免產生漏水之情形。

(三)消防救災部分請確認及補充下列事項：

1、請確認右側現有巷道是否能符合內政部102年7月22日「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」有關承重之規定。

2、請將本市雲梯車資訊(長12公尺、寬3.6公尺、迴轉半徑14公尺、重量35公噸)標示於圖面並據此作動線規劃、救災活動空間留設及載重重新計算。

3、請於圖面標註坡度並列出算式並確認現有植栽配置不得影響雲梯車操作。

(四)依事業計畫P3-13周邊房地市場行情一覽表所示，本案周邊房地市場行情與估價師所評定更新後價格似有落差，請說明加強說明比較標的與勘估標的之關聯性。

(五)請將本府108年11月25日府都行字第1080296019號函核定本案增額容積費用函文納入計畫書附錄。

(六)其餘涉及建築管理部分，請依「桃園市桃園區東門段208-1地號等14筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

書面審查意見表逐條修正。

二、決議

(一)本案事業及權利變換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)為取得各項標章所需，原則同意編列景觀設計顧問費 157 萬元、特殊因素工程費(耐震工程)1,500 萬元、人事行政管理費 4.95%、利潤及風險管理費 11.5%、共同負擔比例為 50.4%。

(三)本案公開展覽及聽證期間均未有人提出異議，另實施者配合府內審查調整配置部分,已於 108 年 11 月將調整方案發函各所有權人知悉，迄今未有所有權人提出意見，故本案聽證結果確認。

(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。

「桃園市桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地(東門停車場)都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」書面審查意見

編號	審查意見
1.	請明確標示地面層退縮尺寸。另 P9-6（1F 平面圖）、P10-1（基地退縮說明）及附錄 46（建築線指示）圖說不一致，請一併釐清修正。
2.	基地土地為道路退縮地部分，請併同修正 P9-4 面積計算表（並標註道路退縮寬度及是否得計入法容）。
3.	請確認 P10-23 景觀剖面 B-B”建築線位置及現有巷道範圍，並請修正。P10-24～P10-29 及附錄 9，另附錄 9 之鋪面設計，請限於基地內。
4.	P10-41 之 A 剖面圖，地下室已超出建築線，請修正，並標示建築線位置。
5.	請修正計畫書中增額容積費用誤植為容積移轉部分
6.	事業計畫 P14-5 稅捐費計算表中營業稅項下之地主實分配價值與權利變換計畫 P16-12 土地及建物分配結果彙整表中地主實分配價值不一致，請確認後修正。
7.	信託管理費請依附錄 9 信託費用報價表提列。
8.	將 108.10.1 府內審查後修正通知土地所有權人之公文及結果納入計畫書敘明。

第 2 案：「擬訂桃園市桃園區桃園段武陵小段 148-36 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」

一、委員及各單位審查意見

（一）本案規劃地上 24 層，請實施者考量基地周遭天際線。另本案基地緊鄰周遭老舊建物，實施者開挖地下室應注意不損及周遭鄰房。

（二）請實施者補充容積移轉 40%之公益性與必要性。

（三）臨近車道口之植栽，應依建築技術規則第 136 條請檢討 60 度以上範圍無礙視線空間

（四）P10-27 身心障礙停車格號與圖示不符，請修正。

（五）本案汽、機車道混用，須符合建築技術規則相關規定。

（六）本案仍有部分不同意戶，請實施者補充後續整合情況。

（七）本案桃園段武陵小段 151-44 地號屬國有財產署管有之土地，後續辦理權利變換國有土地管理機關負擔之營業稅應納入共同負擔。

（八）消防救災部分請確認及補充下列事項：

1、請於臨中華路側再規劃 1 處雲梯車救災活動空間，並繪設距替代窗戶或開口水平距離 11 公尺範圍於圖面上。

2、雲梯車迴轉半徑為 14 公尺，救災動線應保持 4 公尺以上淨寬，及 4.5 公尺以上淨高，設有迴車道空間，並確保救災活動空間應保持長 20 公尺以上，寬 8 公尺以上，保持平坦且無突出之固定設施。

3、針對 6 層以上建築物，請將雲梯車資訊(長 12 公尺、寬 3.6 公尺、迴轉半徑 14 公尺、重量 35 公噸)做書面註記並據此做動線規劃、救災活動空間留設及載重重新計算。

4、平面圖請套繪植栽配置，且確認不影響雲梯車操作。

（九）其餘涉及建築管理部分，請依「擬訂桃園市桃園區桃園段武陵

小段 148-36 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」書面審查意見表逐條修正。

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）本案原則同意營建費用之營建單價以 15 萬元/坪提列，惟須依「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」取得專業技師簽證，並納入事業計畫中。

（三）本案原則同意實施者申請 25%容積獎勵，惟實施者應依下列規定辦理：

1. △F5-A1 建築物色彩及量體與環境調和者(基準容積 5%)，實施者應以列點方式逐一說明本案對周遭環境之正面貢獻。
2. △F5-A2 其他配合地方之重大建設(基準容積 14.27%)，實施者承諾依都市更新建築容積獎勵辦法取得容積獎勵項目：

(1)第 6 條：建築物符合經結構安全性能評估結果未達最低等級（基準容積 8%)，應於核定事業計畫前取得主管機關證明文件。

(2)第 12 條：採無障礙環境設計者，依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第一級（基準容積 4%)，應於核定事業計畫前將相關內容與辦理期程載明於事業計畫第拾章、重建區段之土地使用計畫。

(3)第 13 條：採建築物耐震設計者，依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第一級（基準容積 6%)，應於核定事業計畫前將相關內容與辦理期程載明於事業計畫第拾章、重建區段之土地使用計畫。

（四）本案防災與逃生避難計畫應於核定事業計畫前由主管機關確認圖說已符合相關規定。

（五）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。

「擬訂桃園市桃園區桃園段武陵小段148-36地號等23筆土地都市更新事業計畫案」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	**歐陽瀚** **(當事人)** 1. 近日發生磁磚剝落掉滿地,影響外觀又影響到行人的安全希望相關單位能正視。本案的23 筆建物幾棟屋齡老舊都是近危樓。有海砂屋、外牆龜裂磁磚剝落、天花板整個崩塌、攀爬植物長滿外牆已嚴重影響附近環境衛生。政府針對都更案各級單位委員們審查上,我個人覺得首要是結構安全建材,因台灣常有地震發生的機會,其他有關地主權益問題我想政府更不在話下肯定會為民考量,千萬不要譁眾取寵挑一些有沒有的問題而影響進度。因我聽朋友提到台北都更案有的因為外觀顏色造型的爭議也能因此拖了很長時間。 2. 在鄭市長努力市政下各項指標都是六都之首,唯獨都更案的推動進展無績效。我相信有遠見的	**上群興業股份股份有限公司** **林揚盛總經理** 1. 本案將針對結構部分加強樓板厚度及增加耐震係數。 2. 本案擬申請 25%容積獎勵,後續會再跟更新大會說明爭取。 3. 本案後續將進行都設審議,會依照審議意見通盤考量。 4. 本案審查進度已加快速度辦理,後續持續與住宅處配合行政作業程序加速執行。 **桃園市政府住宅發展處　陳怡芳科長** 1. 本案基地較小,府內審查已請實施者就新舊法檢討比較,以利於更新大會爭取。 2. 本案將加速審查進度,預計今年底提送更新大會。	**第1、2、3點無爭點,原因如下:** 1. 第 1 點實施者已依陳述人意見調整建物結構安全及外觀顏色造型,詳事業計畫附錄一、(七)。 2. 第 2 點容積獎勵業已依中央及地方規定計算。

	市長領導下的團隊一定極力推動都市更新不敢懈怠也絕不會拖延刁難。市府在好幾年前早已規畫本區為優先都更區域。本里房子近半年成為老舊建物，屋齡很多是4-50 年老舊建築，絕對要加強更新進度，本案為該區第一件自辦都更案我想也應該是桃園市的第一件，但僅能申請都更獎勵25%，不及現在危老的40%，如市第一件案又條件那麼不吸引人爾後如何能夠大力引起地主踴躍來參與呢。我想所有地主有共同想法，非常需要容積獎勵來滿足更新後居住面積增加的需求，懇請市府如要全面推動全市都市更新一定有其必要正視容積獎勵政策調高，會後也懇請市府各相關單位能伸出援手幫忙協助此案能順利儘快的完成。		
	3. 我花了一些時間看了資料，考量建物竣工完成後社區成立管委會長遠考量下後續保養的困難。本案大樓西向A4 戶前		3.第 3 點實施者已調整西向 A4 戶前大型裝飾板，詳事業計畫附錄一、(七)。

	設有大型裝飾板(參考都市更新事業計畫書10-32 頁)，對於大樓以後維護及外觀清潔增加困擾,希望實施者能再針對外觀部分做更好的調整。謝謝		
2	**吳僑英** **(當事人)** 1. 公共設施游泳池是否可以取消,爾後維修管理有問題。	**上群興業股份股份有限公司** **林揚盛總經理** 1. 本案公設游泳池設置，係屬土地所有權人日盛銀行要求，游泳池設置與否，後續會協調住戶意見並了解需求，於計畫核定前予以確認及修正。	**第 1 點無爭點，原因如下：** 1. 第 1 點實施者已向陳述人說明，詳事業計畫附錄一、(七)。

「擬訂桃園市桃園區桃園段武陵小段148-36地號等23筆土地都市更新事業計畫案」書面審查意見

編號	審查意見
9.	都市更新審議資料表總樓地板面積有誤，請修正。
10.	P10-1 容積獎勵試算表與 P10-2、P10-3 之計算說明有誤，請確認擬申請之容積額度。
11.	P10-3 本案申請△F5-A1 色彩及量體與環境調和，擬於基地南側退縮 8m，其退縮方式應於圖說上明確標示。
12.	本案基地後方為民權路 25 巷，道路退縮面積得計入法定空地，鄰房占用面積不計入基地面積，請修正 P10-16 面積檢討表，並補附建築線指示圖。
13.	P10-28 建築線請以紅色標示、地界線請以綠色標示，基地後方鄰接民權路 25 巷，依建築管理自治條例第 16 條規定寬度至少應達 6 公尺，請標示道路寬度。另自行設置之人行步道鋪面，請勿超出建築線。
14.	P10-28 本案設置高層出入口緩衝空間已超出建築線，請依建築技術規則第 232 條規定設置於基地內，且不得與迴車道重疊。
15.	P10-28 車道上方設置構架物，其投影應計入建築面積，另建物臨隔壁鄰房地界處，應預設碰撞距離及考量後續施工可行性。
16.	P10-30 A3 戶所鄰挑空空間，請修正圖說標示為陽台。
17.	本案申請書、都市更新審議資料表所載桃園段武陵小段 150-6 地號應為 150-16 地號，後附事業計畫圖地籍圖之標示 151-27 地號有誤，請修正。
18.	表 15-1 公寓大廈管理基金有誤，請修正。
19.	P15-2 營建費用之總樓地板面積有誤，請修正。
20.	表 15-6 貸款利息表乙應無公共設施費用。

第 3 案：「桃園市桃園區埔子段北門埔子小段 85-18 及 85-27 地號等 2 筆土地」整建維護補助案

一、委員各單位審查意見

(一)本案位在商業區，依整建維護辦法規定，申請建築物其住宅使用樓地板面積應達總樓地板面積二分之一。

(二)請補充說明完工立面應配合周遭建物色彩景觀，請補充說明。

(三)請補充整修後空調裝設位置。

(四)請檢視門窗更新之必要性。

(五)外牆修繕材質部分為磁磚，請確認磁磚未來是否有掉落之虞，請補充說明。

(六)本案位在商業區，應考量未來會否有商業使用之情形，應預先規劃招牌位置及夜間照明。

(七)未來設計現況模擬及方案，請使用清晰照片以單張簡報方式呈現，以利檢視。

二、決議

(一)本案同意本建築物側立面 3.5 公尺得申請立面修繕。

(二)本案申請本市都市更新整建維護補助經費以 116 萬 11 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。

(三)本案依委員及承辦單位審查意見修正後通過，並授權承辦單位複核後，請申請單位於會議紀錄送達次日起三十日內，依審議結果修正完成續辦核定程序。

第 4 案:「桃園市中壢區興南段興南小段 190-52 地號等 4 筆土地」整建維護補助案

一、委員各單位審查意見

(一)因本案申請整維補助，應移除排煙設備之違建，合法化後再提出規劃設計。

(二)本案 1 樓目前為營業使用，2 至 4 樓為閒置空間，請補充本建物未來明確規劃。

(三)請先規劃本案廣告物、雨遮、空調、排煙設備位置及夜間照明等設備，並應符合相關建築法規及依規定申辦。

(四)2 樓以上牆面修繕是否涉及使照變更使用，請依規定辦理。

(五)請修正高彩度外牆設計。

(六)請考量使用磁磚修繕未來是否易於維護管理。

(七)請確認本案施工圍籬 30 米是否過長。

(八)請補充規劃緩降逃生出口。

(九)整修項目超出建築基地不得申請本案補助，例如：牆面整修工程之外牆面新作不鏽鋼管線固定架、排煙風管除鏽及塗刷油漆。

(十)本案有申請屋頂女兒牆修繕，請補附屋頂平面圖。

二、決議

(一)因本案涉及違建未拆除、商業比例過高，調降補助比例為 55%，申請本市都市更新整建維護補助經費以 115 萬 1,844 元(占總經費之 55%)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,並授權承辦單位複核後，請申請單位於會議紀錄送達次日起三十日內，依審議結果修正完成續辦核定程序。

柒、散會(下午 5 點 10 分)