

110 年度桃園市都市更新及爭議處理審議會第 1 次會議紀錄

壹、時間：民國 110 年 11 月 25 日（星期四）下午 2 時

貳、地點：桃園市政府 1602 會議室

參、主持人：李召集人憲明（何委員芳子代理）

肆、出席委員：黃委員國媚（本府建築管理處 何科長恭凱代理）、莊委員敬權、何委員芳子、宋委員立焜、孫委員振義、許委員阿雪、連委員琳育、張委員雨新、王委員敏治、劉委員博文、羅委員武銘、桃園市不動產估價師公會 趙理事長基榮

伍、列席單位及人員：陳信彰建築師事務所 林建築師敏智、陳俐仔、財團法人都市更新研究發展基金會 董主任政彰、許乃文、廖育珉、連邦不動產估價師聯合事務所 連估價師琳育、楊子萱、宏大不動產估價師聯合事務所 陳估價師奕壬、仲量聯行不動產估價師事務所 徐估價師國竣、蔡宛霖、本府都市發展局 林股長聖緯、交通局 陳錦星、警察局 薛副局長文容、伍股長志鴻、邱文成、地政局 池股長宛頻、陶敏、黃昱翰、陳建輝、社會局 黃湧焜、養護工程處 江科長紀達、陳情人 王□
□先生、柯□先生、鄭□先生（以上為第 1 案列席者）、合一建築股份有限公司 楊負責人題銓、弘傑開發事業股份有限公司 辜總經理永奇、呂建勳建築師事務所 呂建築師建勳、本府社會局 徐雅嵐、徐雅玫（以上為第 2 案列席者）、本府住宅發展處 莊處長敬權、陳科長怡芳、蔡承勳、林雅婷、郭紋伶、陳宇屏、周芸

紀錄：蔡承勳、周芸

陸、討論事項：

第 1 案：「擬訂桃園市桃園區中正段 1209 地號等 16 筆及法政段 1222 地號等
3 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

一、人民陳情

詳後附書面意見。

二、委員及各單位審查意見

(一)本案討論前，李召集人憲明因另有行程先行離開，依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 6 條規定，由出席委員推舉何委員芳子代理主席。另莊敬權委員及連琳育委員已依桃園市都市更新及爭議處理審議會設置要點第 8 點規定，自行離席迴避，係因莊敬權委員為本案實施者，連琳育委員為本案估價師，故由主席裁示 2 位以實施者及本案估價師身分出席。

(二)規劃設計

1. 本案規劃設計內容應遵循都市更新計畫指導，請於事業計畫 P4-2 補充說明建築立面及屋頂綠化綠覆情況及詳列計算式，並於景觀計畫補充屋頂綠化剖面圖。
2. 事業計畫 P9-9 人行動線請補充標示步道淨寬。
3. 請補充說明本案開放空間喬木種植方式，並輔以剖面圖表示；另考量基地南側喬木是否與鄰地介面相互融合、基地西南側開放空間建議可設置高齡友善活動器材。
4. 請確認警政大樓儲藏室規劃部分是否計入容積。
5. 社會住宅 2 樓之辦公室等若需經由住宅大廳逃生，則 1 樓應符合建築技術規則第 90 條開設二處以上不同方向之出入口相關規定，若由獨立梯廳進出也應符合前開規定。
6. 社會住宅 A 棟 2 樓梯廳走廊寬度不足 2m 處需計入容積，AB-4、5 及 AC-4、5 柱子占用處，與其向之走廊亦同；社會住宅 A、B 棟川廊處（有頂蓋處）未計入容積。
7. 本案店鋪單元 B1、B2 於 2 樓設置店鋪，不符合都市計畫法桃園

市施行細則之規定，請修正。

8. 社會住宅緊急排煙室依規定僅得設置 1 處出入口，請依規定設置，並調整通往景觀露臺之路徑。
9. 社會住宅屋頂突出物超過 9m 部分請依規定修正或依預審同意後設置。
10. 請補充說明基地西側及南側水溝對於地下開挖範圍的影響。

(三)共同負擔

1. 本案開放空間供公眾使用，建議將維護管理費提列共同負擔。
2. 請補充說明警察宿舍合法配住戶租金列入共同負擔及租金差異原因。
3. 有關農作物查估部分，如有相關法令規定請載明清楚。
4. 請加強說明本案私有所有權人 122 人僅能領取更新前權利價值之原因。

(四)估價

1. 警政大樓樓層高度較高，但規劃設計作一般事務所使用，建議估價時將樓高因素反映於更新後價值。
2. 本案因應營建成本增加，提高利潤及風險管理費率，但也應反映於銷售價格上，建議再檢視估價報告。
3. 建議所有的估價案例不要區段化，應明確化並請標示價格日期。
4. 請說明夾層、露臺及停車位估價修正差異性較大原因。
5. 本案採綠建築、耐震及無障礙設計，此為本案優勢部分應於估價過程中反映。
6. 本案 3 家估價報告中有關個別條件因素部分請量化表示，目前僅連邦估價報告有量化，並請將量化評估基準整理成基準表。

(五)權利變換計畫 P6-1 表 6-4 誤植為表 10-4，請修正。

(六)容積獎勵試算表中已載明不申請無障礙及耐震設計容積獎勵，建議該 2 項獎勵值不計入中央容積獎勵總和，另審議資料配合容積獎勵調整項目一併修正。

(七)請實施者與舊違章建築戶加強溝通，如其符合容積獎勵申請要

件，建議應納入該項容積獎勵，其補償方式應依中央及桃園市相關法規辦理。

- (八)請補充說明本案土地所有權人是否同意更新單元範圍內廢巷，另正光路 39 巷廢止是否會影響基地南側鄰房出入。
- (九)本案選配原則中規範停車位屬公有土地所有權人選配權利，是否影響私有所有權人選配權益，應於法令及選配原則中敘明清楚。
- (十)涉及綠建築相關約定及開放空間管理維護費用等事項，應載明於住戶管理規約，並補充共專有圖說以方便對照。
- (十一)聽證意見採納及不採納之理由，建議引用相關法令清楚說明，其餘未登記發言所有權人意見請於計畫書增列回應表回應。

三、決議

- (一)本案事業暨權利變換計畫請實施者依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)本案更新單元範圍內正光路 39 巷、正光路 41 巷及正光路 43 巷之現有巷道同意予以廢止，並請住宅發展處檢送相關文件予養護工程處辦理廢巷相關程序事宜。
- (三)本案地下層停車位業經交通影響評估審查會議決議修正後通過，後續在不涉及共同負擔比例增加前提下，同意授權作業單位依交通影響評估審查結果修正且複核後，免再提會審查。
- (四)本案將處理占有他人土地舊違章建築戶容積獎勵納入申請項目，其餘項目依計畫書載明內容辦理。
- (五)有關本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。
- (六)請實施者於會議紀錄送達次日起 90 日內，依審議結果修正完成續辦核定程序。

「擬訂桃園市桃園區中正段 1209 地號等 16 筆及法政段 1222 地號
等 3 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」
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	<p>王[](書面意見) (當事人)</p> <p>1. 都市更新條例第 12 條規定主管機關自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施，免擬具事業概要，並依第 32 條規定，實施都市更新事業。亦即立法者相信主管機關自行實施擔任實施者，必然會保障私有土地所有權人之權利價值，因此省略諸多步驟，而未於條例中如其他類型實施者加以規定多報核程序。合先敘明。</p> <p>2. 本案更新單元北側街廓外臨接中正段 1261 地號全部、1216 地號部分土地位於正光路 71 巷為已開闢計畫道路，是否應</p>	<p>桃園市政府（財團法人都市更新研究發展基金會）</p> <p>1. 計畫道路開闢須完成產權登載為市府並完成開闢，爰納入更新單元。</p> <p>2. 本案建蔽率係考量基地周遭建物老舊，爰設計大面積開放空間；建物高度設計原則如下： AB 棟： A、B 棟 2 樓裙樓規劃露臺連接，露臺防水隔熱需求降板 30cm。 機水電轉管及大樑深度 90cm。 A、B 棟地下室停車場出租使用及 2 樓獨立進出動線，設計無機房電梯，電梯 OH 高度需求為 465cm。 A、B 棟 3 樓裙樓規劃露臺連接，露臺防水隔熱需求降板 30cm 及機水電轉管等需求。 智慧建築銅級辦公服務類居室天花板淨高度均大於 2.7M。 C 棟： 減少路衝對室內辦公空間之壓迫感，於門廳處挑高設計。 高層建築規定，其中一</p>	<p>第 4 點部分採納，第 1、2、3、5 點不採納，原因如下：</p> <p>1. 第 1 點實施者辦理本案係依都市更新條例第 12 條規定，由本府自行實施都市更新事業，109 年 5 月 18 日申請事業計畫暨權利變換計畫報核、110 年 6 月 21 日至 7 月 20 日辦理公開展覽、110 年 7 月 9 日召開公辦公聽會、110 年 7 月 21 日召開府內審查會、110 年 10 月 15 日至 10 月 29 日聽證公告、110 年 11 月 3 日召開聽證，皆依都市更新條例第 32 條、第 33 條、第 48 條規定辦理。</p> <p>2. 第 2 點中正段 1261 地號、1216 地號位於 104 年 9 月 18 日公告「擬定桃園市桃園地方法院及正光路</p>

序號	陳述人及意見	意見回應	採納或不採納理由
	<p>劃入更新單元內，應予以檢討修正。</p> <p>按都市計畫區內之計畫道路係屬公共設施，應由政府機關負責開闢；臺灣地區現況為眾多已開闢之計畫道路為私人土地，因政府財政負擔過鉅，故都市計畫法規定應視財政狀況採分年檢討方式編列預算辦理徵收；未開闢計畫道路之私人土地，則於政府開闢計畫道路時辦理徵收。</p> <p>本案北側街廓外之中正段 1261 地號全部、1216 地號部分土地位於正光路 71 巷為已開闢計畫道路，早已通行 30 年，理應由政府辦理徵收：是以，更新地區街廓外臨接之已開闢完成供公眾通行 30 年以上且為桃園市政府養護之計畫道路，可否劃入本案更新單元？可否於更新單元權利變換計畫內以其他建地土地之容積價值給予相對之權利或獎金，變相規避政府徵收已開闢計畫道路之責任與應負擔之</p>	<p>座樓梯需在 1 樓做轉換，導致需於此樓層做轉管。</p> <p>C棟1至10樓各層結構梁深為 90cm，天花及地坪裝修預估約 10 至 15cm，機電管線預留 50cm。</p> <p>3. 本案農作物沒有補償；舊違章依「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」規定，由估價師依現況估價提列。</p> <p>4. 警察宿舍合法配住戶安置租金依「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」提列。</p> <p>5. 本案計畫道路依權利變換方式由所有權人分回更新後價值。</p>	<p>警察宿舍周邊地區都市更新計畫」及 110 年 1 月 8 日公告「變更桃園市桃園地方法院及正光路警察宿舍周邊地區都市更新計畫（配合正光路警察宿舍公辦都市更新）案」經劃定應實施更新之地區，依都市更新條例第 12 條規定，經劃定應實施更新之地區，由本府自行實施都市更新事業。前開 2 筆地號土地坐落於更新單元北側正光路 71 巷，該巷部分產權為私有且未完全開闢，非為已開闢之計畫道路，考量都市防災及公共安全，故將未開闢之計畫道路納入更新單元範圍，透過都市更新程序協助開闢計畫道路，以開闢計畫道路並採權利變換方式發放補償金予所有權人，更新後產權登記為公有。</p>

序號	陳述人及意見	意見回應	採納或不採納理由
	<p>經費？</p> <p>本案北街廓外 1216 地部分土地為未開闢之計畫道路，即該巷福祿貝爾幼兒園圍牆範圍內（約 51 公尺），倘若桃園市政府有意連接正光路 71 巷至壽星街 8 巷開闢計畫道路，應辦理該地號私人土地徵收事宜；而非將之劃入更新單元，於更新單元權利變換計畫以其他建地土地之容積價值給予相對之權利或價金，變相規避政府應負開闢計畫道路辦理徵收私人土地之責任與應負擔之經費。</p> <p>本案更新地區東北角之交通現狀，東邊為正光路，北邊有 (1) 正光路 71 巷向東連接正光路、向北連接仁愛路 18 巷通往仁愛路，(2) 壽星街 8 巷向西連接壽星街、向北連接仁愛路 87 巷通往仁愛路；周遭交通狀況並無阻塞不通之情形，非有必要將中正段 1261 地號、1216 地劃入上述「桃園市桃園區中正段 1209</p>		<p>本案協助開闢計畫道路之費用，依都市更新條例第 51 條及都市更新權利變換實施辦法第 19 條規定納入共同負擔費用。</p>

序號	陳述人及意見	意見回應	採納或不採納理由
	<p>地號等 16 筆及法政段 1222 地等 3 筆土地」更新單元範圍。本案實施者若認有將上開地號納入更新單元之必要，為落實政府開闢計畫道路與應負擔徵收經費之責任，則建議：</p> <p>1、先由本案其他相關權利人進行權利變換分配；2、再從桃園市政府所分配之權利價值中，依該地號辦理計畫道路徵收應有之價金分配予該地號私地主。如此可避免其他相關權利人權益受損，亦可明確責以政府計畫道路開闢與徵收之責任。否則開此便門，未來計畫道路徵收必定迭起爭議。</p> <p>3. 有關本案更新單元建築規畫之建蔽率、樓層數、樓層高度部分：實施者規劃 3 棟 16 層至 17 之建築物，徒增建築成本，應予檢討修正降低樓層數與樓層高度，降低建築成本，以維相關權利人之權益。</p> <p>(一)有關本案更新單元建築規畫之建蔽率與樓層數部分：</p>		<p>3. 第 3 點本案為公辦都市更新案，除依更新計畫指導內容進行整體都市景觀之規劃，並考量公益性及都市防災機能，考量基地周邊建物老舊，以低建蔽率設計非以最大建蔽規劃，爰留設大面積開放空間，以減緩對都市風貌之壓迫感，經檢討建築相關法令，且本案容積獎勵申請法定容積 50%，考量允建容積有效使用，規劃 3 棟 16 層至 17 層之建築物，以達土地有效利用。</p> <p>有關本案樓高設計特殊性及必要性說明如下：</p>

序號	陳述人及意見	意見回應	採納或不採納理由																																																		
	<p>本案基地法定建蔽率為 60%(5094.24 平方公尺)，開放空間約為 3396.16 平方公尺。依本案權利變換計畫建築面積檢討表所示，該 3 棟建築物建蔽率為 40.56%(3443.36 平方公尺)，開放空間約為 4899.64 平方公尺。前述二者建蔽率數據相距甚遠：60-40.56=19.44(%)，也因此致使 A、B、C 三棟建物增高為 16-17 層之建築物；若依法定建蔽率 60% 建築，約略落於 6-10 層建築物即可。</p> <p>依據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附件三、營建單價基準之一、建築物工程造價標準單價表(單位：元/坪)所示：</p> <table border="1" data-bbox="306 1608 635 1727"> <thead> <tr> <th>樓層別</th> <th colspan="3">鋼筋混泥土</th> </tr> <tr> <th>總樓地板面積(坪)</th> <th>未滿2,300</th> <th>2,300以上未滿7,800</th> <th>7,800以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6-10層</td> <td>95,100</td> <td>92,300</td> <td>89,600</td> </tr> <tr> <td>11-15層</td> <td>106,900</td> <td>103,700</td> <td>100,600</td> </tr> <tr> <td>16-20層</td> <td>117,100</td> <td>113,700</td> <td>110,300</td> </tr> <tr> <td>21-25層</td> <td>128,300</td> <td>124,600</td> <td>120,900</td> </tr> <tr> <td>26-30層</td> <td>140,700</td> <td>136,600</td> <td>132,500</td> </tr> <tr> <td>31層以上</td> <td>153,900</td> <td>149,400</td> <td>145,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>依據本案權利變換計畫之規劃，A、B 二棟屬於上表總樓地板面積 7,800 以上之級距 C 棟則為總樓地板 2,300 以上</p>	樓層別	鋼筋混泥土			總樓地板面積(坪)	未滿2,300	2,300以上未滿7,800	7,800以上	6-10層	95,100	92,300	89,600	11-15層	106,900	103,700	100,600	16-20層	117,100	113,700	110,300	21-25層	128,300	124,600	120,900	26-30層	140,700	136,600	132,500	31層以上	153,900	149,400	145,000		<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>樓層高度特殊性及其必要性說明</th> <th>本案規劃</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>社會住宅 A、B 棟 1 樓</td> <td>門廳室內空間以挑高樓層之天花為設計。另 A、B 棟 2 樓裙樓規劃露台連接，露台防水隔熱需求降板 30 公分、天花及地坪裝修預估約 15 公分(地坪石材加天花板)及機電管線預留 60 公分(包含給排水管、消防管、電信電纜等管線，其中排煙機及風管高度 60 公分)及大樑深度 70 公分等整體需求考量。</td> <td>5.5 公尺 (扣除結構、防水降板及電管線，實際區天花板淨高為 3.75 公尺)</td> </tr> <tr> <td>社會住宅 A、B 棟 2 樓</td> <td>為設置 B 棟一二樓社會局辦公空間獨立停車場出入口，設計無機房電梯由地下三層至地上二層，電梯 OH 高度需求為 465 公分，樓板厚度為 15 公分。</td> <td>4.8 公尺</td> </tr> <tr> <td>社會住宅 A、B 棟 3 樓以上</td> <td>結構樑深為 80 公分、天花及地坪裝修預估約 10 至 15 公分、機電管線預留 25 公分(包含給排水管、消防管、電信電纜等管線，因住宅管線管徑較小故部分管線以穿梁施作以達到淨高需求)。</td> <td>3.4 公尺</td> </tr> <tr> <td>警政大樓 C 棟 1 樓</td> <td>為減少路衝對室內辦公空間之壓迫感，於門廳處挑高設計。另結構樑深為 90 公分，天花及地坪裝修預估約 10 至 15 公分，機電管線預留 48 公分(包含給排水管、消防管、電信電纜等管線)，及警察局需求說明書規定天花板淨高度大於 3.6 公尺。</td> <td>5.6 公尺 (扣除地高抬 47 公分，實際樓高為 5.13 公尺)</td> </tr> <tr> <td>警政大樓 C 棟 2 樓至</td> <td>結構樑深為 90 公分，天花及地坪裝修預估約 10 至 15 公分，機電管線預留 45 公分(包含給排水管、消防管、電信電纜等</td> <td>4.2 公尺 4.8 公尺、</td> </tr> </tbody> </table>	項目	樓層高度特殊性及其必要性說明	本案規劃	社會住宅 A、B 棟 1 樓	門廳室內空間以挑高樓層之天花為設計。另 A、B 棟 2 樓裙樓規劃露台連接，露台防水隔熱需求降板 30 公分、天花及地坪裝修預估約 15 公分(地坪石材加天花板)及機電管線預留 60 公分(包含給排水管、消防管、電信電纜等管線，其中排煙機及風管高度 60 公分)及大樑深度 70 公分等整體需求考量。	5.5 公尺 (扣除結構、防水降板及電管線，實際區天花板淨高為 3.75 公尺)	社會住宅 A、B 棟 2 樓	為設置 B 棟一二樓社會局辦公空間獨立停車場出入口，設計無機房電梯由地下三層至地上二層，電梯 OH 高度需求為 465 公分，樓板厚度為 15 公分。	4.8 公尺	社會住宅 A、B 棟 3 樓以上	結構樑深為 80 公分、天花及地坪裝修預估約 10 至 15 公分、機電管線預留 25 公分(包含給排水管、消防管、電信電纜等管線，因住宅管線管徑較小故部分管線以穿梁施作以達到淨高需求)。	3.4 公尺	警政大樓 C 棟 1 樓	為減少路衝對室內辦公空間之壓迫感，於門廳處挑高設計。另結構樑深為 90 公分，天花及地坪裝修預估約 10 至 15 公分，機電管線預留 48 公分(包含給排水管、消防管、電信電纜等管線)，及警察局需求說明書規定天花板淨高度大於 3.6 公尺。	5.6 公尺 (扣除地高抬 47 公分，實際樓高為 5.13 公尺)	警政大樓 C 棟 2 樓至	結構樑深為 90 公分，天花及地坪裝修預估約 10 至 15 公分，機電管線預留 45 公分(包含給排水管、消防管、電信電纜等	4.2 公尺 4.8 公尺、
樓層別	鋼筋混泥土																																																				
總樓地板面積(坪)	未滿2,300	2,300以上未滿7,800	7,800以上																																																		
6-10層	95,100	92,300	89,600																																																		
11-15層	106,900	103,700	100,600																																																		
16-20層	117,100	113,700	110,300																																																		
21-25層	128,300	124,600	120,900																																																		
26-30層	140,700	136,600	132,500																																																		
31層以上	153,900	149,400	145,000																																																		
項目	樓層高度特殊性及其必要性說明	本案規劃																																																			
社會住宅 A、B 棟 1 樓	門廳室內空間以挑高樓層之天花為設計。另 A、B 棟 2 樓裙樓規劃露台連接，露台防水隔熱需求降板 30 公分、天花及地坪裝修預估約 15 公分(地坪石材加天花板)及機電管線預留 60 公分(包含給排水管、消防管、電信電纜等管線，其中排煙機及風管高度 60 公分)及大樑深度 70 公分等整體需求考量。	5.5 公尺 (扣除結構、防水降板及電管線，實際區天花板淨高為 3.75 公尺)																																																			
社會住宅 A、B 棟 2 樓	為設置 B 棟一二樓社會局辦公空間獨立停車場出入口，設計無機房電梯由地下三層至地上二層，電梯 OH 高度需求為 465 公分，樓板厚度為 15 公分。	4.8 公尺																																																			
社會住宅 A、B 棟 3 樓以上	結構樑深為 80 公分、天花及地坪裝修預估約 10 至 15 公分、機電管線預留 25 公分(包含給排水管、消防管、電信電纜等管線，因住宅管線管徑較小故部分管線以穿梁施作以達到淨高需求)。	3.4 公尺																																																			
警政大樓 C 棟 1 樓	為減少路衝對室內辦公空間之壓迫感，於門廳處挑高設計。另結構樑深為 90 公分，天花及地坪裝修預估約 10 至 15 公分，機電管線預留 48 公分(包含給排水管、消防管、電信電纜等管線)，及警察局需求說明書規定天花板淨高度大於 3.6 公尺。	5.6 公尺 (扣除地高抬 47 公分，實際樓高為 5.13 公尺)																																																			
警政大樓 C 棟 2 樓至	結構樑深為 90 公分，天花及地坪裝修預估約 10 至 15 公分，機電管線預留 45 公分(包含給排水管、消防管、電信電纜等	4.2 公尺 4.8 公尺、																																																			

序號	陳述人及意見	意見回應	採納或不採納理由						
	<p>一未滿 7,800 之級距。</p> <p>依據本案建蔽率不同規畫(60%、40%)，建築物樓層數不同，由上表可知，6-10 層與 16-20 層二種造價有一定差距；以法定建蔽率 60%(建築物約為 6-10 層)為基準，興建 6-10 層建築物，則較原規劃建蔽率 40%(建築物約為 16-17 層)每坪差距約為 20,300-21,400 元，加計物價指數調整則每坪造價差距約為 22,300-23,540 元，平均每坪造價約略計算差距為 23,000 元；倘依權利變換計畫所示：總樓地板面積為 56,801.05 m² (約 17,182.39 坪)，二者相乘，則建蔽率 60%與建蔽率 40%兩者造價差距約增加 395,194,970 元。況且，其餘例如：委託技術服務費、工程管理費等等依據造價計算百分比之成本亦隨之增加。</p> <p>以本案權利變換計畫規劃為建蔽率 40%之 16-17 層建築</p>		<table border="1" data-bbox="1098 215 1396 674"> <tr> <td data-bbox="1098 215 1161 331">11 樓</td> <td data-bbox="1161 215 1329 331">線)，及智慧建築健康舒適指標規定天花板淨高度大於 2.7 公尺。</td> <td data-bbox="1329 215 1396 331"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1098 331 1161 674">警政大樓 C 棟 12 樓至 16 樓</td> <td data-bbox="1161 331 1329 674">結構梁深為 80 公分，天花板及地坪裝修預估約 10 至 15 公分，機電管線預留 25 公分(包含給排水管、消防管、電管、信電纜等管線，因住宅管線管徑較小故部分管線以穿梁淨高需求)。</td> <td data-bbox="1329 331 1396 674">3.4 公尺</td> </tr> </table> <p data-bbox="1098 725 1396 1346">本案營建費用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規定提列，且全球深受疫情影響，目前營造業面臨缺工、缺料以致營建成本增加情形，本案提列之營建費用已低於市場行情。</p>	11 樓	線)，及智慧建築健康舒適指標規定天花板淨高度大於 2.7 公尺。		警政大樓 C 棟 12 樓至 16 樓	結構梁深為 80 公分，天花板及地坪裝修預估約 10 至 15 公分，機電管線預留 25 公分(包含給排水管、消防管、電管、信電纜等管線，因住宅管線管徑較小故部分管線以穿梁淨高需求)。	3.4 公尺
11 樓	線)，及智慧建築健康舒適指標規定天花板淨高度大於 2.7 公尺。								
警政大樓 C 棟 12 樓至 16 樓	結構梁深為 80 公分，天花板及地坪裝修預估約 10 至 15 公分，機電管線預留 25 公分(包含給排水管、消防管、電管、信電纜等管線，因住宅管線管徑較小故部分管線以穿梁淨高需求)。	3.4 公尺							

序號	陳述人及意見	意見回應	採納或不採納理由
	<p>物，與法定建蔽率 60%之 6-10 層建築物之建築成本比較，實際墊高實施本案都市更新成本約為 400,000,000 元以上，對於本案參與權利變換計畫之相關權利人權益與負擔有重大影響。建議重新檢討提高本案建築規畫之建蔽率，降低營建成本，以維護相關權利人之權益。</p> <p>(二)有關本案更新單元建築物規畫之樓層高度部分：1、依桃園市都市更新權利變換計畫提列共負擔項目及金額基準規定，建築物之樓層高度以標準高度 4 公尺以內為主，每增加 0.1 公尺該層加計造價百分之一進行計算；其中一樓設計如供商業使用者以 4.2 公尺為基準高度。2、本案建築規劃 A、B 棟 1 層作商業使用，高度為 5.5 公尺，2 層高度 4.8 公尺，加計造價分別為 13%與 8%，為何不以前述一樓設計如供商業使用者以 4.2 公尺為</p>		

序號	陳述人及意見	意見回應	採納或不採納理由
	<p>基準高度、2層高度維持4公尺(不用加計造價)?3、本案建築規劃C棟1層作商業使用,高度為5.5公尺(加計造價為13%),2層至10層度為4.2(加計造價為2%),尤其2層至10層高度為4.2公尺,加計造價為百分之二進行計算,共9層樓所占地板面積甚巨,建築造價增加甚多,其層度需求之特殊性與必要性究竟為何?(未計算實際數字)4、本人於公開展覽期間以書面陳述意見,實施者復以依據建築技術規則之規定故因此規樓層高度,查諸建築技術規則並無樓層高度必要增加至原規劃高度相關限制與規定。5、依據本案權利變換計畫所示,不論其作為住宅、一般事務所、辦公廳舍何種用途,實施者均未能提出增加樓層高度規劃之必要性與合理性;應依據前述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規定</p>		

序號	陳述人及意見	意見回應	採納或不採納理由
	<p>建築物之樓層高度以標準高度 4 公尺內規劃本案建築物樓層高度。6、本案內之建築物樓層高度增加，必然依前述規定加計工程造價，同時亦即增加本案各項依工程費比例計算，諸如委託技術服務費、工程管理費等建築與建成本與負擔，造成相關權利人權益受損。建議重新檢討本案層高度規畫，以降低建築成本，以維護相關權利人之權益。</p> <p>4. 有關土地改良物之補償措施</p> <p>按土地改良物分為建築改良物與農作改良物，實施者應分別據以規畫處理方案與權利變換計畫。(一)有關土地改良物(農作)未規劃處理方案與權利變換計畫。(本案更新單元內有菜園及植栽等)(二)有關本案更新單元東北角違章建築部分：1、實施者於去年(民國 109 年)就已知道本案更新單元內有違章建築物，卻遲遲未做調查、測量等，於</p>		<p>4. 第 4 點農作改良物依土地法第 5 條之規定，係為附著於土地之農作物及其他植物與水利土壤之改良。</p> <p>經查該座落位置為正光路 47 號平房及庭院(水泥地上堆放盆栽及部分地下有水溝)。盆栽非屬附著於土地之農作物，依桃園市農作改良物與農業機具設備畜產水產養殖物徵收補償費及遷移費查估基準第 11 條</p>

序號	陳述人及意見	意見回應	採納或不採納理由
	<p>本案公聽會與公開展覽期間之事業計畫與權利變換計畫未規畫違章建築處理方案與權利變換計畫，甚且直接書以本案無違章建築物。2、待本人於公開展覽期間以書面陳述意見，卻又多所推託；至今，方始於110年10月15日起公告本聽證版事業計畫與權利變換計畫中簡易帶過，並未做有效之處理。3、本聽證版事業計畫與權利變換計畫公告至今期日甚短，本人收悉該掛號郵件為10月19日，又非專辦都市更新之專業人員，尚時間收集相關法規與資料、了解違章建築戶之權益，以為因應。(三)本案更新單元內尚有住戶與桃園市政府警察局就尚就本案基地內未辦保存登記之房舍(舊違章建築)所有權與事實上處分權繫屬臺灣桃園地方法院訴訟審理中，何以遽爾認定屬該局管理之警察宿舍？該等判決若為住戶勝訴，則取得</p>		<p>之規定不予補償。 本府前於110年10月4日(府都住更字第1100247124號)及110年7月30日(府都住更字第1100188170號)正式函復陳情人，並依都市更新條例第57條及第62條規定，將舊違章建築戶處理方式納入計畫書載明。有關占有他人土地舊違章建築戶容積獎勵，經審議會決議納入本案容積獎勵項目。 民國47年10月16日府收字第51832號函核定警民協會捐贈警察宿舍房屋，其產權應登記為縣政府所有，以統一管理警察眷舍。有關房舍訴訟爭議，後續依訴訟判決結果辦理。 本案聽證程序依行政程序法規定載明公告期日，並於公告截止後召開聽證會，符</p>

序號	陳述人及意見	意見回應	採納或不採納理由
	<p>該房舍之所有權與事實上處分權，本人於上述公開閱覽期間書面陳述意見內均已敘明；惟如何納入本案違章建築處理方案與權利變換計畫，本案實施者均漠視未加以處理；且本案若審議過後，該等訴訟尚未判決，則未來對於相關權利人分配之權利價值，不論數額必有影響。（四）如前所述，主管機關為實施者省諸多辦理都市更新程序，除因立法者信賴主管機關自行實施擔任實施者，必然會保障相關權利人之權益；桃園市政府住宅發展處為桃園市政府辦理都市更新業務主政單位，對於都市更新相關法規與業務最為嫻熟，卻刻意忽略法規規定，以不當方式規避法令規避應辦事項，嚴重影響人民權益。本案違章建築處理方案與權利變換計畫應通則，理應有一定時間之折衝，且遲至本案聽證版事業計畫與權利變換計畫公告後方</p>		<p>合法令規定。</p>

序號	陳述人及意見	意見回應	採納或不採納理由
	<p>始周知，令人無法因應；建議應將本案退回，待本案聽證版事業計畫與權利變換計畫完備後，再行召開聽證。</p> <p>5. 本更新單元內警察宿舍合法配住戶安置租金不應列為更新事業成本。按警察宿舍合法配住戶之繼續居住權本係該住戶應有之權利，同時也是政府機關(桃園市政府警察局)應予保障之責任與義務，原本就應由桃園市政府與桃園市政府警察局先行處理該住戶之安置，由其負擔安置之費用；若將應由實施者(桃園市政府)負擔之經費，由其他相關權利人共同負擔，有失公允。建議：1、先由本案其他相關權利人進行權利變換分配；2、再從桃園市政府所分配之權利價值中，自行處理警察宿舍合法配住戶安置租金。如此可避免其他相關權利人權益受損，亦可明確責以政府相關警察宿舍合法配住戶安置之責任。</p>		<p>5. 第 5 點本更新單元範圍內警察宿舍合法配住戶為配合公辦更新案之辦理而搬遷，經本府研擬提供中路 1 號社會住宅於更新期間予以安置，因此提列合法配住戶租金補貼費用，以順利推動公辦更新案</p>

序號	陳述人及意見	意見回應	採納或不採納理由
2	<p>柯[](書面意見) (當事人)</p> <p>1. 對貴處這次都更案，以正光路 71 巷 1261 地號是公私共有、貴處把 1261 土地劃入都更案、麻煩貴處能否以行文告知是以法規第幾條行之，望能收到貴處以正式公文解說。</p> <p>2. 有關正光路 47 號之補償價值應包含土地使用價值補償。</p>	<p>桃園市政府（財團法人都市更新研究發展基金會）</p> <p>1. 1261 地號為更新地區範圍，納入本案更新單元進行開闢，本府後續正式函覆舊違章建戶所有權人。</p> <p>2. 正光路 47 號所佔用土地為國有財產署之土地，故僅針對房屋殘餘價值進行補償。</p>	<p>第 1 點無爭點，第 2 點不採納，原因如下：</p> <p>1. 第 1 點本府已於 110 年 11 月 26 日府都住更字第 1100310237 號函向陳述人說明。</p> <p>2. 第 2 點查該舊違章建築物與國有財產署訂有國有基地租賃契約書，依其租約其他約定事項，經都市更新權利變換不能達原租賃目的，出租機關得終止契約，承租人不得向出租機關要求任何補償。</p>
3	<p>王[](當事人)</p> <p>1. 不同意計畫道路納入更新單元，應採徵收方式辦理，倘計畫道路須劃入更新單元，其經費應由市府分配價值支應。</p> <p>2. 本案鄰近中路重劃區，周遭已有大型公</p>	<p>桃園市政府 (住宅發展處及財團法人都市更新研究發展基金會)</p> <p>1. 計畫道路開闢納入更新單元將提高更新後價值，故納入更新單元。</p> <p>2. 警察宿舍合法配住戶由市府安置以推動公辦更新，故租金補貼納入共同負擔。</p>	<p>第 3 點部分採納，第 1、2、4 點不採納，原因如下：</p> <p>1. 第 1 點同陳述人第一輪意見第 2 點。</p> <p>2. 第 2 點同陳述人第一輪意見第 3</p>

序號	陳述人及意見	意見回應	採納或不採納理由
	<p>園，故本案基地留設大型空地為無理由，請適當提高本案基地建蔽率、另建物樓層高度應降低，以減少更新成本。</p> <p>3. 不滿意舊違章建物處理方式，權益非僅有違章建物之價值，處理方案及權利變換計畫未提供所有權人合理期間審閱相關內容，另農作物也應補償。</p> <p>4. 警察宿舍合法配住戶租金應由市府自行負擔，非由全體相關所有權人負擔。</p>	<p>3. 為改善本市居住環境與景觀、增進公共利益，爰於基地留設大面積開放空間，且考量允建容積 360% 有效使用，本案已使用 357.77%，故規劃 3 棟 16 層至 17 層之建築物，以達土地有效利用。</p> <p>4. 本案容積獎勵已達法定上限，故未申請舊違章建物容積獎勵，其相關補償方案後續由本市都市更新審議會裁決，另農作物位於市有土地，非補償對象。</p>	<p>點。</p> <p>3. 第 3 點同陳述人第一輪意見第 4 點。</p> <p>4. 第 4 點同陳述人第一輪意見第 5 點。</p>
4	<p>柯 (當事人)</p> <p>1. 正光路 47 號有草地及電桿上戶外照明，皆由本人付租金承租至 116 年。</p> <p>2. 中正段 1261 地號土地早期已是計畫道路，當初已賣給鄰近正光路 71 號 25 戶住戶，其所有權人當初有收到費用，過去發展歷程市府都不了解。</p>	<p>桃園市政府 (財團法人都市更新研究發展基金會)</p> <p>1. 正光路 71 號道路產權部分屬私有，屬未開闢道路，故透過權利變換機制補償，並於都市更新過程中充分通知其所有權人相關權利。</p> <p>2. 國產署租約如未到期，可透過都市更新機制與承租人協商。</p> <p>3. 相關問題將以書面正式函覆。</p>	<p>第 1、2 點無爭點，原因如下：</p> <p>第 1、2 點為陳述人陳述意見，無爭點。</p>

110 年度桃園市都市更新及爭議處理審議會第 1 次會議
審議「擬訂桃園市桃園區中正段 1209 地號等 16 筆及法政段 1222 地
號等 3 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」發言單

發言人：王

110 年 11 月 25 日

- 一、因本案實施者為桃園市政府，該府委託財團法人都市更新研究發展基金會全權代表該府辦理本案之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜、選定連邦不動產估價師事務所為指定專業估價者擔任本案指定估價師，本人申請貴會李召集人憲明、黃副召集人治峯、盧委員維屏、周委員春櫻、歐委員美環、黃委員國媚、莊委員敬權、何委員芳子、許委員阿雪、麥委員怡安及連委員琳育等依內政部頒「各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法」第 8 條及桃園市政府訂定「桃園市都市更新及爭議處理審議會設置要點」第 8 點規定於貴會審議桃園市政府擔任實施者擬具之「擬訂桃園市桃園區中正段 1209 地號等 16 筆及法政段 1222 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」迴避(諒達)。
- 二、本案開會通知單發文日期為 110 年 11 月 16 日(星期二)，桃園市政府於 110 年 11 月 18 日下午 16:47 於桃園府前郵局以普通掛號郵件寄出，開會日期為 110 年 11 月 25 日(星期四)；會議通知單寄達陳情人時間為 11 月 19 日(星期五)以後，本人知悉開會通知為 110 年 11 月 20 日(星期六)，於 11 月 22 日(星期一)以最速件將申請函文送達各委員任職機關與貴會，迄今仍未收悉各機關與貴會函復說明是否迴避。
- 三、請貴會說明審議本案時與會委員迴避情形(應行迴避之委員應依規定先行停止行政程序與離席)，並請將審議本案時委員迴避情形記錄於會議紀錄。
- 四、請將本發言單列入會議紀錄。

110 年度桃園市都市更新及爭議處理審議會第 1 次會議
審議「擬訂桃園市桃園區中正段 1209 地號等 16 筆及法政段 1222 地
號等 3 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」發言單

陳情人：王

110 年 11 月 25 日

一、有關本案更新事業計畫與權利變換計畫報核未依法定程序徵求私
有土地所有權人同意後辦理

(一)本案係由主管機關桃園市政府自行擔任實施者，於 110 年 3 月 26 日由該府住宅發展處自辦公聽會簡報表示：因為係自行擔任實施者，公有土地占比為 90%以上，依都市更新條例第 37 條規定，故不須私地主同意，即可實施。本人於會中口頭再次詢問是否需有私土地同意之比例，不同意參加也是一定要參加？今天是告知？該處回應仍如上所示。110 年 7 月公辦公聽會與公開展覽期間，本人書面陳述意見詢問私有地主同意比例，桃園市政府回應：「有關本案同意比例之計算係依都市更新條例第 12 條規定自行實施都市更新事業，無須依都市更新條例第 37 條規定計算同意比例。」。

(二)按都市條例第 12 條第一項第一款係規定直轄市主管機關自行實施都市更新免擬具事業概要，並依第 32 條規定，實施都市更新事業；條例第 32 條第一項規定：「都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；…。」

查都市更新條例第 37 條相關規定如下(節錄全國法規資料庫)：

1 實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；…。

一、依第十二條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：

應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。

二、依第二十二條規定辦理者：

(二)其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

(三)陳情人陳述意見如下：

- 1、依據都市更新條例第 37 條第 1 項規定更新事業計畫報核前應經一定比例之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；並規定其同意比率計算方式。該條第 1 項第一款明定適用對象為「依第十二條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者」，其後段之但書「但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。」其適用對象亦為本款前述之「經公開評選委託都市更新事業機構辦理者」。亦即法律並未授權主管機關自行擔任實施者為本條例第 37 條第 1 項第一款規定之適用對象，其後段但書亦無主管機關自行擔任實施者之適用。
- 2、主管機關自行擔任實施者未經法律授權為本條例第 37 條第 1 項第一款規定之適用對象，則應按都市更新條例第 37 條第 1 項第二款第二目規定：其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。
- 3、本案由主管機關(桃園市政府)自行實施都市更新擔任實施者，依據都市條例第 12 條第 1 項第一款規定可免申請事業概要審議，仍應依該條例第 37 條第 1 項第二款第二目規定應經更新單元內私有土地所有權人、且其所有土地總面積均超過四分之三之同意，方可擬訂更新事業計畫申請審議報核。
- 4、綜上，本案由桃園市政府擔任實施者，該府承辦單位(住宅發展處)迭以「有關本案同意比例之計算係依都市更新條例第 12 條規定自行實施都市更新事業，無須依都市更新條例第 37 條規定計算同意比例。」回復陳情人，係對都市更新條例未授權事項自行加以解釋之誤解；本案實施者於自辦說明會、公聽會及公辦公聽會迄今均以免取得私有土地所有權人同意對外說明，有誤導更新單元內私有土地所有權人之意志與意願之疑義，更未取得私有土地所有權人超過四分之三之同意，自不能擬訂更新事業計畫申請

審議報核。

- 5、本案實施者桃園市政府為直轄市都市更新主管機關，本案承辦單位該府住宅發展處為都市更新業務及主政單位，二者係桃園市最為了解與執行都市更新相關法令單位，且作為桃園市都市更新法令釋示與規範民間辦理都市更新之機關，更應以嚴格標準自我檢視與要求，以為民間辦理都市更新表率。且政府應依法行政，未依法行政，不符行政程序者，無法律效力，行政程序法定有明文。本案實施者非都市更新條例第 37 條第 1 項第一款規定法律授權之適用對象，逕以該款但書實施本案，未於開始實施時，徵詢私地主是否有意願參加，未符都市更新條例規定；亦未依條例第 37 條第 1 項第二款第二目規定於徵得本更新單元內私有土地所有權人、且其所有土地總面積均超過四分之三之同意，即逕行擬訂更新事業計畫申請審議報核。且於本案實施之初，均以不需徵詢私有土地所有權人同意之名義，逕行擬訂事業計畫與權利變換計畫，缺少密切溝通與協議之過程，有關私地主相關意見與建議均未予以採納與適切之檢討。綜上所述，本案實施者並未依據都市更新條例辦理，亦未遵守行政程序，建議貴審議會將本案退回，並責成實施者應由自辦說明會、公聽會重新啟動本案，依都市更新條例等相關法令規定與程序辦理，以符法制。

二、本案更新單元北側街廓外臨接中正段 1261 地號全部、1216 地號土地位於正光路 71 巷為都市計畫道路，不應劃入本更新單元內，應予以檢討修正。

(一)依據都市計畫法(節錄全國法規資料庫)：

第 42 條 1 都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：

一、道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地。

二、學校、社教機構、社會福利設施、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。

三、上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。

四、本章規定之其他公共設施用地。

2 前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。

第 48 條 依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：

- 一、徵收。
- 二、區段徵收。
- 三、市地重劃。

第 49 條 依本法徵收或區段徵收之公共設施保留地，其地價補償以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之。但加成最高以不超過百分之四十為限；其地上建築改良物之補償以重建價格為準。前項公共設施保留地之加成補償標準，由當地直轄市、縣(市)地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評議之。

按都市計畫區內之計畫道路係屬都市計畫法第 42 條規定之公共設施，應由政府機關負責開闢，都市計畫法第 48 條明定由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依徵收、區段徵收、市地重劃等方式取得。該法第 77 條亦規定地方政府及鄉、鎮、縣轄市公所為實施都市計畫所需經費，應以編列年度預算或其他款項籌措之，並無以納入都市更新單元以單元內建地容積給予計畫道路用地權利變換之規定。臺灣地區現況為眾多已開闢之計畫道路為私人土地，因政府財政負擔過鉅，故都市計畫法實施後，地方政府應視財政狀況採分年檢討方式編列預算辦理徵收，未開闢計畫道路之私人土地，則於政府開闢計畫道路時辦理徵收。

(二)次查相關都市更新相關法令規定：

1、都市更新條例

第 36 條 1 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：

.....

二十二：相關單位配合辦理事項。

第 73 條 1 因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，除本條例另有規定外，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部；其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定。

2 更新地區範圍外必要之關聯性公共設施，各該主管機關應配合更新進度，優先興建，並實施管理。

2、都市更條例施行細則

第 24 條 本條例第三十六條第一項第二十二款所稱相關單位配合辦理事項，指相關單位依本條例第七十三條規定配合負擔都市更新單元內之公共設施興修費用、配合興修更新地區範圍外必要之關聯性公共設施及其他事項。

依據上述相關都市更新法令規定，上述正光路 71 巷係位於桃園市政府依都市計畫法劃設之「縱貫公路桃園內壢間都市計畫區」內之計畫道路，不論該巷是否劃入本都市更新單元，原本就係相關單位(桃園市政府)應負責開闢與負擔公共設施興修費用，並配合更新進度，優先興建，並實施管理。不論是否辦理都市更新，是否將該巷劃入本更新單元，開通該巷本係桃園市政府之責任與義務。

(三)街廓外計畫道路(本案正光路 71 巷)劃入更新單元之合理性？

依據「桃園市都市更新單元劃定基準」

二、都市更新單元之劃定，應符合下列規定之一：

(一)為完整之計畫街廓者。

(二)街廓內臨接一條計畫道路且土地面積達一千五百平方公尺以上者。

(三)街廓內臨接二條以上計畫道路，且土地面積達一千平方公尺以上者。

(四)同一街廓內相鄰土地業已建築完成而無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成者，其土地面積達一千平方公尺以上，經敘明理由，提經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者。

(五)跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合前四款規定之一，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。

前項所稱街廓，指四周為計畫道路圍成之基地；如基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川、非都市發展用地或公共設施用地等，其鄰接部分得視為街廓邊界。

本案實施者申請劃定都市更新單元審議，自應依上述桃園市都市更新單元劃定基準辦理；由上述劃定基準第 2 點所示，都市更新單元係劃定街廓內之基地為限，該劃定基準並未有將街廓外計畫道路劃入都市更新單元之規定與授權，不應將桃園市桃園區正光路 71 巷劃入本都市更新單元。

另，本都市更新單元西側相鄰之 1198、1198-1、1198-2 地號土地，目前係未有建築物之空地作為停車場使用，本更新單元劃定是否有依前述基準第 2 點第 1 項第四款檢討合併更新？

(四)實施者一再以正光路 71 巷道路產權部分屬私有，屬未開闢道路，故透過權利變換機制補償(見聽證記錄)。

1、查桃園市政府養護工程處於公辦公聽會即以書面意見表示：1.

旨案本處所管持分土地桃園區中正段 1292-1 地號(應係 1261 地號誤植)土地(30 分之 11)，屬都市計畫內道路用地，現況亦作為道路使用通行，合先敘明。2. 有關鈞府辦理旨揭都市更新計畫案，本處原則無意見，倘有本處應配合辦理事項，本處續將另案簽辦函復。是以，不論道路用地是否為公有或私有，其所謂開闢與否是以現況為準，而非以該道路土地為私有即認定為未開闢道路；且該處亦表明倘有應配合辦理事項，該處續將另案簽辦函復，即前述都市更新條例第 36 條、第 73 條、都市更新條例施行細則第 24 條等相關單位配合辦理事項，該處亦將配合辦理。

2、陳情人函詢桃園市桃園區公所，該公所 110 年 11 月 16 日桃市桃工字第 1100065014 號函復：說明二、旨揭路段(正光路 71 巷道路)本公所於 99 年辦理道路刨鋪工程，現況其鋪設柏油及公共設施部分為本公所管養範圍。說明三、有關路燈養護部分，本公所 106 年曾有維修紀錄，自 108 年 1 月 1 日已移交桃園市政府養護工程處維管。

3、綜上，桃園市桃園區正光路 71 巷為已開闢且供公眾通行計畫道路，並非實施者所述未開闢道路；不宜將該街廓外已開闢計畫道路劃入更新單元。說明如下：

(1)本案北側街廓外中正段 1261 地號全部、1216 地號部分土地位於正光路 71 巷為已開闢計畫道路，早已通行 30 年，理應由政府辦理徵收；更新地區街廓外臨接之已開闢完成供公眾通行 30 年以上且為桃園市政府養護之計畫道路，不宜劃入本案更新單元？亦不應於更新單元權利變換計畫內以其他建地土地之容積價值給

予相對之權利或價金，變相規避政府徵收已開闢計畫道路之責任與應負擔之經費。

(2) 本案北側街廓外 1216 地號部分土地為未開闢之計畫道路，即該巷福祿貝爾幼兒園圍牆範圍內(約 51 公尺)，倘若桃園市政府有意連接正光路 71 巷至壽星街 8 巷開闢計畫道路，自應辦理該地號私人土地徵收事宜；而非將之劃入更新單元，於更新單元權利變換計畫以其他建地土地之容積價值給予相對之權利或價金，變相規避政府應負開闢計畫道路辦理徵收私人土地之責任與應負擔之經費。

(4) 本案更新地區東北角之交通現狀，東邊為正光路，北邊有(1)正光路 71 巷向東連接正光路、向北連接仁愛路 18 巷通往仁愛路，(2)壽星街 8 巷向西連接壽星街、向北連接仁愛路 87 巷通往仁愛路，周遭交通狀況並無阻窒不通之情形；本案主要建築基地亦非袋地與裡地，並無需要另外開闢道路以連接外部道路之需求，非有必要將中正段 1261 地號、1216 地號劃入上述「桃園市桃園區中正段 1209 地號等 16 筆及法政段 1222 地號等 3 筆土地」更新單元範圍。

(五) 本案實施者桃園市政府若認將上開計畫道路地號劃入更新單元，為落實政府開闢計畫道路與應負擔徵收經費之責任，則建議：

1、先由本案相關權利人進行權利變換分配；

2、再從桃園市政府所分配之權利價值中，依該地號辦理計畫道路徵收應有之價金分配予該地號私地主。

如此可避免其他相關權利人權益受損，亦可明確責以政府計畫道路開闢與徵收之責任。否則開此便門，未來計畫道路徵收必定迭起爭議。

(六) 上述道路用地權利變換價值與建地權利變換價值之比較

1、本案更新單元內道路用地，公告現值約為 21.88 萬元/坪，依目前評估價格約為 36.1 萬元/坪。

2、本案更新單元內第二種住宅區用地，公告現值約為 21.88 萬元/坪，依目前評估價格約為 54 萬元/坪。

3、本人不懂土地估價，但是由本案更新事業計畫所示，此評估價格實在有違一般人之認知：為何位於同一區域相鄰之道路用地評估價格約為 36.1 萬元/坪、第二種住宅區用地評估價格約為 54 萬元/坪，不能理解建地評估價格竟為道路用地 66.85%，或是建

地評估價格僅為道路用地 149.58%。

- 4、請實施者回歸都市計畫法第 49 條：以計畫道路徵收之公共設施保留地，其地價補償以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之。但加成最高以不超過百分之四十為限。

三、有關本案更新單元建築規畫之建蔽率、樓層數、樓層高度部分：實施者規劃 3 棟 16 層至 17 層之建築物，徒增建築成本，應予檢討修正降低樓層數與樓層高度，降低建築成本，以維相關權利人之權益。

(一)有關本案更新單元建築規畫之建蔽率與樓層數部分：

- 1、本案基地法定建蔽率為 60% (5094.24 平方公尺)，開放空間約為 3396.16 平方公尺。依本案權利變換計畫建築面積檢討表所示，該 3 棟建築物建蔽率為 40.56% (3443.36 平方公尺)，開放空間約為 4899.64 平方公尺。前述二者建蔽率數據相距甚遠： $60-40.56=19.44(\%)$ ，也因此致使 A、B、C 三棟建物增高為 16-17 層之建築物；若依法定建蔽率 60% 建築，約略落於 6-10 層建築物即可。
- 2、依據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附件三、營建單價基準之一、建築物工程造價標準單價表(單位：元/坪)所示：

構造別	鋼筋混凝土		
	未滿2,300	2,300以上-未滿7,800	7,800以上
總樓地板面積(坪)			
6-10層	95,100	92,300	89,600
11-15層	106,900	103,700	100,600
16-20層	117,100	113,700	110,300
21-25層	128,300	124,600	120,900
26-30層	140,700	136,600	132,500
31層以上	153,900	149,400	145,000

依據本案權利變換計畫之規劃，A、B 二棟屬於上表總樓地板面積 7,800 以上之級距，C 棟則為總樓地板 2,300 以上-未滿 7,800 之級距。

- 3、依據本案建蔽率不同規畫（60%、40%），建築物樓層數不同，由上表可知，6-10層與16-20層二種造價有一定差距；以法定建蔽率60%（建築物約為6-10層）為基準，興建6-10層建築物，則較原規劃建蔽率40%（建築物約為16-17層）每坪差距約為20,300-21,400元，加計物價指數調整則每坪造價差距約為22,300-23,540元，平均每坪造價約略計算差距為23,000元；倘依權利變換計畫所示：總樓地板面積為56,801.05 m²（約17,182.39坪），二者相乘，則建蔽率60%與建蔽率40%兩者造價差距約增加395,194,970元。況且，其餘例如：委託技術服務費、工程管理費等等依據造價計算百分比之成本亦隨之增加。
- 4、以本案權利變換計畫規劃為建蔽率40%之16-17層建築物，與法定建蔽率60%之6-10層建築物之建築成本比較，實際墊高實施本案都市更新成本約為400,000,000元以上，對於本案參與權利變換計畫之相關權利人權益與負擔有重大影響。
- 5、建議重新檢討提高本案建築規畫之建蔽率，降低營建成本，以維護相關權利人之權益。

(二)有關本案更新單元建築物規畫之樓層高度部分：

- 1、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規定，建築物之樓層高度以標準高度4公尺以內為主，每增加0.1公尺該層加計造價百分之一進行計算；其中一樓設計如供商業使用者以4.2公尺為基準高度。
- 2、本案建築規劃A、B棟1層作商業使用，高度為5.5公尺，2層高度4.8公尺，加計造價分別為13%與8%，為何不以前述一樓設計如供商業使用者以4.2公尺為基準高度、2層高度維持4公尺（不用加計造價）？
- 3、本案建築規劃C棟1層作商業使用，高度為5.5公尺（加計造價為13%），2層至10層高度為4.2（加計造價為2%），尤其是2層至10層高度為4.2公尺，加計造價為百分之二進行計算，共9層樓所占樓地板面積甚巨，建築造價增加甚多，其樓層高度需求之特殊性與必要性究竟為何？（未計算實際數字）
- 4、本人於公開展覽期間以書面陳述意見，實施者復以依據建築技術規則之規定故因此規畫樓層高度，查諸建築技術規則並無樓層高度必要增加至原規劃高度相關限制與規定。
- 5、依據本案權利變換計畫所示，不論其作為住宅、一般事務所、辦

公廳舍何種用途，實施者均未能提出增加樓層高度規劃之必要性與合理性；應依據前述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規定建築物之樓層高度以標準高度 4 公尺內規劃本案建築物樓層高度。

- 6、本案內之建築物樓層高度增加，必然依前述規定加計工程造價，同時亦即增加本案各項依工程費比例計算，諸如委託技術服務費、工程管理費等建築興建成本與負擔，造成相關權利人權益受損。建議重新檢討本案樓層高度規畫，以降低建築成本，以維護相關權利人之權益。
- (三)依據聽證紀錄，實施者以周遭建築物老舊，設計大面積開放空間；都市計畫區內應設置公園、綠地、廣場等，本案位於「縱貫公路桃園內壢間都市計畫區」桃園市政府早以都市計畫法第 42 條加以檢討視實際情況分別設置；且本更新單元東側正光路另一側原桃園地方法院園區業已規劃為桃園市政府行政園區，並規劃將原有之圍牆拆除，作為開放空間使用，並無大面積開放空間之需求與必要性。
- (四)實施者以智慧建築、綠建築等需求為由設計加高後之樓層高度，實施者應檢討是否確有必要性；且實施者以未申請違章建築容積獎勵為由，未將該容積獎勵之補償列入違章建築處理方案(此係實施者誤解法令)，相對而言，本案亦未申請智慧建築與綠建築等容積獎勵，為何又可將智慧建築、綠建築等規劃為本案建築物設計？亦無必要以此為由將樓層高度加高，增加建築成本。

四、有關土地改良物之補償措施

按土地改良物分為建築改良物與農作改良物，實施者應分別據以規畫處理方案與權利變換計畫。惟實施者逕以本案農作物沒有補償，舊違章僅依現況估價提列(見聽證會議記錄)。

- (一)有關土地改良物(農作)未依都市更新條例第 57 條規劃處理方案與權利變換計畫。(本案更新單元內有菜園及植栽等)
實施者於本案聽證表示：…，另農作物未於市有土地，非補償對象。(見聽證紀錄)係對於土地改良物補償之誤解，其補償對象係土地改良物之所有權人、管理人或使用人，都市更新第 57 條訂有明文。不因位於何者土地而有非補償對象之處理方式。
- (二)有關本案更新單元東北角違章建築部分(正光路 47 號)：

- 1、實施者於去年(民國 109 年)就已知道本案更新單元內有違章建築物，卻遲遲未做調查、測量等；且要求所有權人自行拆除未果，竟以政府機關之身分向建管單位檢舉本建築物為違章建築，要求建管單位查報拆除(本違章建築為桃園市違章建築分類 C 類之緩拆舊違章建築)，罔顧都市新條例相關法令規定應予以違章建築戶妥善處理、安置與補償等，完全無視政府法令違法作為；於本案公聽會與公開展覽期間之事業計畫與權利變換計畫未規畫違章建築處理方案與權利變換計畫，甚且直接書以本案無違章建築物。
- 2、待本人於公開展覽期間以書面陳述意見，卻又多所推託；至今，方始於 110 年 10 月 15 日起公告本聽證版事業計畫與權利變換計畫中簡易帶過，並未做有效之處理，亦未依規定與違章建築戶協議。
- 3、本人於本案聽證發問有關正光路 47 號舊違章建築補償價值，實施者答復(見聽證紀錄)：
 - (1)…，本府後續正式函覆舊違章建築戶所有權人。
 - (2)正光路 47 號所佔用土地為國有財產署之土地，故僅針對房屋殘餘價值進行補償。
- 4、至今日為止，本人並未收報桃園市政府正式函覆。
- 5、本案實施者於實施都市更新伊始，未依規定發函國有財產署洽查是否有先占後租之情事；依據「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 10 點：都市更新主管機關洽查國有非公用土地承租人是否先占後租時，由執行機關就是否係依國有財產法第四十二條第一項第二款(民國八十二年七月二十一日前已實際使用)規定辦理，予以查復。內政部訂有明文。
- 6、依據內政部 98.5.13 台內營字第 0980804160 號函：檢送本部 98 年 4 月 22 日召開「研商都市更新事業範圍內適用建築容積獎勵之舊違章建築戶認定方式」會議紀錄，結論(三)目前國有出租基地上為舊違章建築使用者，均係因該等國有土地於民國 82 年 7 月 21 日前已有被占用之事實，而依國有財產法規定租予建物所有人，該等違章戶，即便已取得基地承租權，僅表示其使用基地之行為已建立合法關係，但仍不改其原屬無權占有及地上物為違章建築之事實。爰公有土地上之舊違章建築戶，如取得公有土地管理機關核發之先占後租證明文件者，得比照無權占有之舊違章

建築戶，由實施者提出處理方案，納入都市更新事業計畫或權利變換計畫一併報核，經各級都市更新審議會審議通過後，得依法核予獎勵容積。

- 7、為維護舊違章建築戶之權益，內政部訂頒都市更新建築容積獎勵辦法、桃園市政府訂有桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準；前述都市更新建築容積獎勵辦法第 17 條規定：「處理占有他人土地之舊違章建築戶，依都市更新事業計畫報核前之實測面積給予獎勵容積，…，其獎勵額度以基準容積百分之二十為上限。」實施者應依據此獎勵額度提出處理方案，納入都市更新事業計畫或權利變換計畫報核，經都市更新審議會審議通過後核獎勵容積。且此處理方案應為通案辦理，並非針對本違章建築戶辦理；也非一味地將違章建築戶視為洪水猛獸，完全無視相關法令，罔顧都市更新相關法令賦予違章建築戶安置、補償等權益。且經計算如下：

本案土地所有權人每平方公尺土地獎勵容積計算權益：

$$1 \times 240\% \times 1.5 = 3.6。$$

違章建築戶所有權人每平方公尺實測面積獎勵容積計算權益：

$$1 \times 240\% \times 20\% = 0.48。$$

亦即土地所有權人權益為違章建築戶 $3.6 \div 0.48 = 7.5$ (倍)。違章建築戶並未因此獲取重大利益。

- 8、實施者以未申請違章建築容積獎勵為由，未將該容積獎勵之補償列入違章建築處理方案(此係實施者誤解法令)；如前所述，相對而言，本案亦未申請智慧建築與綠建築等容積獎勵，為何又可將智慧建築、綠建築等規劃為本案建築物設計？實施者誤解都市更新條例等相關法令規定，未能兼顧政府訂定相關法令照顧違章建築護權益之立法美意，應另行擬定妥善之違章建築處理方案報核。

- (三)本案更新單元內尚有住戶與桃園市政府警察局就尚就本案基地內未辦保存登記之房舍(舊違章建築)所有權與事實上處分權繫屬臺灣桃園地方法院訴訟審理中，何以遽爾認定屬該局管理之警察宿舍？該等判決若為住戶勝訴，則取得該房舍之所有權與事實上處分權，本人於上述公開閱覽期間書面陳述意見內均已敘明；惟如何納入本案違章建築處理方案與權利變換計畫，本案實施者均漠視未加以處理；且本案若審議過後，該等訴訟尚未判決，則

未來對於相關權利人分配之權利價值，不論數額必有影響。

- (四)如前所述，主管機關為實施者省卻諸多辦理都市更新程序，係因立法者信賴主管機關自行實施擔任實施者，必然會保障相關權利人之權益；桃園市政府住宅發展處為桃園市政府辦理都市更新業務主政單位，對於都市更新相關法規與業務最為嫻熟，卻刻意忽略法規規定，以不當方式規避法令規避應辦事項，嚴重影響人民權益。本案違章建築處理方案與權利變換計畫應係通則，理應有一定時間之折衝，且遲至本案聽證版事業計畫與權利變換計畫公告後方始周知，令人無法因應；建議應將本案退回，待本案聽證版事業計畫與權利變換計畫完備後，再行召開聽證。

五、有關本案更新單元內警察宿舍合法配住戶安置租金不應列為更新事業成本。

- (一)按警察宿舍合法配住戶之繼續居住權本係該住戶應有之權利，同時也是政府機關(桃園市政府警察局)應予保障之責任與義務，原本就應由桃園市政府與桃園市政府警察局先行處理該住戶之安置，由其負擔安置之費用；若將應由實施者(桃園市政府)負擔之經費，由其他相關權利人共同負擔，有失公允。
- (二)至少在實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知，且按規定之一定期日之後，方始開始拆除或遷移之日起，才能計算遷移與安置費用；在此期日之前，應由桃園市政府與所轄警察局自行負擔搬遷與安置費用。
- (三)建議：
- 1、先由本案相關權利人進行權利變換分配；
 - 2、再從桃園市政府所分配之權利價值中，自行處理警察宿舍合法配住戶安置租金。
- 如此可避免其他相關權利人權益受損，亦可明確責以政府相關警察宿舍合法配住戶安置之責任。

第 2 案：「擬訂桃園市桃園區會稽段 389 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案」

決議：因時間不足，本案延至下次會議再議。

柒、散會(下午 5 點 20 分)