

110 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 110 年 12 月 23 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

肆、出席委員：周委員春櫻、歐委員美環（楊主任秘書素雲代理）、黃委員國媚、莊委員敬權、宋委員立珪、孫委員振義、王委員敏治、婁委員光銘、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：合一建築股份有限公司 楊負責人題銓、趙大維、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、劉秋菊、本府社會局 徐雅嵐、徐雅玫（以上為第 1 案列席者）、上群興業股份有限公司 林董事建穎、許律師朝財、許津維、張金城建築師事務所 張建築師金城、張亦均、築璟都市更新有限公司 范負責人植祥、景瀚不動產估價師聯合事務所 吳估價師右軍、巨秉不動產估價師聯合事務所 林旻旻、本府地政局 張股長明照 江聖凱、陳情人 吳□慧小姐、吳□芬小姐、吳□雯小姐、吳□英先生（以上為第 2 案列席者）、本府住宅發展處 陳科長怡芳、蔡承勳、謝琬渝、郭紋伶、陳宇屏、周芸

紀錄：蔡承勳、郭紋伶、周芸

陸、討論事項：

第 1 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」

一、委員及各單位審查意見

（一）本案基地規模較大且建築物多，配置含有商業、辦公及住宅空間，請說明未來公共設施使用情形。

- (二)經查大有路 711 巷屬無尾巷，請評估未來汽車是否可方便進出，或有無其他相關交通管制作法？另請說明步行及通行狀況。
- (三)因本案建築物部分開挖範圍接近周邊鄰地，請評估開挖過程是否有鄰損疑慮。
- (四)經查本案人行步道開放空間與都市計畫既有巷道重疊，請說明原因。
- (五)A、B 棟間棟距離較近，請說明是否有風壓問題。
- (六)有關「都市更新審議資料表」中央容積獎勵之引用，請實施者釐清容積獎勵法規來源。
- (七)經查未來 D 棟三至十六樓將規劃無障礙專用住宅，及一樓平面與夾層因面積超過 100 平方公尺，均須規劃無障礙設施設計。
- (八)建議 A 棟二樓通往三樓辦公室之 A3 防火門應向外開。
- (九)請確認各項申請標章設計獎勵值。
- (十)本案屬單一所有權人，為加強其公益性，已規劃提供社會局一樓及二樓兩處公益設施空間且皆含無障礙電梯；如有分配車位，並請說明地下停車場至公益設施空間之無障礙動線。
- (十一)有關公寓大廈管理規約之訂定，若公益設施之據點屬綠建築範圍內，惠請社會局審視 P21-1 之內容，未來應共同維持綠建築等級及權利相關義務。

二、決議

- (一)本案事業計畫請實施者依各委員及各單位意見內容修正後通過，並授權業務單位確認修正內容。
- (二)請實施者於會議紀錄發文次日起九十日內，依審議結果修正完成續辦核定程序。

「擬訂桃園市桃園區會稽段 389 地號等 8 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	洪□峰 (周圍住戶) 1. 簡報 26 頁，我要問的是未來這個汽機車入口對應到興二街幾號？	弘傑開發事業股份有限公司 辜永奇 1. 規劃單位這邊說明下，我剛剛看現況圖，這個車道下去的入口，大概是對應到興二街 25 號左右，另我們車道出口是從大興路這邊。	第 1 點無爭點，原因如下： 1. 第 1 點陳述人意見為本案更新單元外，規劃單位已於當場回復。

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)規劃設計

1. 針對一樓店鋪規劃不方整請再做適當調整，並善盡與所有權人溝通協調的責任。
2. 本案有申請人行步道、建築物色彩及量體與環境調和容積獎勵項目，考量本案規劃量體較大，開放空間較為不足，建議在不影響圖面情形下提供更多環境友善設計，例如即便沒有申請綠建築獎勵，也可考慮做其中幾個項目，提升都更公益性。
3. 一般結構設計裝制震壁主要在控制位移，並無提高耐震能力，請說明該項與耐震標章之關聯性。
4. 本案建築構造規劃為混凝土，而制震壁多半使用在鋼構造，當兩者銜接時會增加施工困擾，且在圖面上無標示制震壁裝設位置，請補充說明。

(二)申請分配

1. 本案所有權人羅[]珍未於申請分配期間表達意願，故由實施者以公開抽籤方式辦理分配，惟其分配單元四散於各樓層，建議可洽該所有權人是否有意願與實施者分回住宅單元中更換樓層及戶別。
2. 本案所有權人歐[]伶及歐[]杏更新後價值未達最小分配單元面積，故領取現金補償，考量其可選配價值約 900 多萬，請實施者與所有權人再行確認是否有分配意願。

(三)共同負擔

1. 請補充營建費用中，採用 H 型鋼、旋樑鋼管、中空樓板、制震設備等特殊工法之必要性，並加強與民眾溝通。
2. 本案制震壁和旋樑鋼管之費用約 5,700 萬，約占營建費用 6%，

費用較高；另因旋撈鋼管施工細節較多，目前建案較少採用，在圖面上亦無法看出旋撈鋼管位置，請補充說明兩者施作必要性。

3. 本案利潤及風險管理費因興建地上 24 層，超過地上 15 層部分每超建 1 層加計 0.25%，故墊高該項費用，請再檢視該項計算方式。
4. 鄰房鑑定費過低，請釐清修正。
5. 本案陳述意見提及共同負擔比例過高，請實施者檢視共同負擔提列項目是否可再行調整。

(四)估價

1. 計畫書與 3 家估價報告書於 A1、A2 戶二樓使用空間圖面註記不一致，導致估價標的及方式不同，請實施者釐明，倘二樓用途修正為店舖，請依其效益進行調整。
2. 本案於回復府內審查有關露臺估價相關意見，該回復意見為「10 坪以下以三分之一計價；超過 10 坪以四分之一計價」，惟最後仍維持 30%，並非三分之一亦非四分之一，請釐清說明。
3. 景瀚估價報告書係採收益資本化率或折現率算法，請釐清修正。
4. 遠見估價報告書中使用的仍是三民段案例，請予以修正。

三、決議

- (一)本案權利變換計畫審查不通過，請實施者依委員及各單位意見修正。
- (二)請實施者於會議紀錄發文次日起九十日內，依審查意見修正完成續辦提會程序。

審議爭議會的意見表達

1. 本案屬於家族資產,先前都是長輩處理,我們並不是太清楚,之後長輩也因為發現本案規劃分配與簽同意書當時所說完全不同,因而氣憤抑鬱失眠需要看醫生,導致於今年 9 月 24 日過世,才有今天的陳情緣由先跟各位委員報告說明
2. 我們接手後希望建商可以與我們進行有效的說明協調,這些情形非我們所願,我們占了大約 47%的所有權,建商不斷用事業計畫已核定的理由表示無法調整,請問事業計畫無法變更嗎?我也因此焦慮恐慌導致自律神經失調持續吃藥控制。
3. 店鋪格局一樓設置細碎且不易使用空間配置並未方方正正不規則狀,將心比心,長官與審議委員要是土地是你們的,你們會接受建商這樣的店面設計嗎?附近建案的店鋪設計都是方方正正大家可以參考。核定版圖面的 2 樓店鋪消失與簽同意書的時候的圖不同,建商並未告知,將我們地主可做為商業使用之土地大幅縮小,亦侵害參與都更計畫地主之權益,建商迄今均未詳為說明此等缺失造成參與地主權益損失部分及違背都市更新目的造成土地實際使用與編訂不同且縮水部分提出補救計畫。

4. 附上公聽會與聽證會表達的意見，我們有提出協商要雙方達成共識且要附上會議記錄結果才可以繼續往下走流程，但建商都是敷衍的回覆，我們的意見均未得到具體的回覆。
5. 因本案經重新協商後對於整體分配結果必然造成影響,未免浪費國家資源.及委員寶貴的時間.懇請在我們 47%的所有權分配結果未達共識前.暫停相關審議程序。

柒、散會(下午 4 時)