

111 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 111 年 8 月 23 日（星期二）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、林委員育全、孫委員振義、連委員琳育、張委員雨新、王委員敏治、婁委員光銘、羅委員武銘、劉委員博文、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：桃園市立圖書館 許組長天安、葉晁齊、本府交通局 蔡璨守、地政局 池股長宛頻、楊凱程、財政局 徐科長錦城、郭股長怡君、都市發展局 蔡宜玟、陳情人 簡○○先生、誠永營造股份有限公司 吳健均、桂代書禮明、陳永振建築師事務所 陳永振、陳奕豪、弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟、江威廉、江庭芳不動產估價師事務所 江庭芳、陳奕安、台灣大華不動產估價師聯合事務所 羅鈺華、尚上不動產估價師聯合事務所 王鴻源、本府住宅發展處 陳科長怡芳、蕭亦涵、蔡承勳、陳宇屏、周芸

紀錄：蕭亦涵、周芸

陸、討論事項：

第 1 案：「擬訂桃園市桃園區埔子段埔子小段 2039-6 地號等 8 筆土地及埔子段北門埔子小段 4-33 地號等 2 筆土地都市更新事業及權利變換計畫案」

一、委員及各單位審查意見

（一）不動產估價

1. 更新後地上二樓規劃為圖書館，未來屬市府權值配回，但估價條件直接載明公益設施之最有效使用，圖書館估價視為住宅評估其

價格，較為不妥，建議估價師以辦公性質評估或以樓住宅價格並進行使用類別修正較為妥適。

2. 地上三層露台有新增部分請加計價值於當戶。

3. 大華不動產估價報告書在個別因素調整邏輯請備註說明，例如近車站距離差異 1000 公尺與差異 650 公尺調整皆相同。

4. 江庭芳不動產估價報告書

(1) P. 78，僅有比較標的一店面有調整景觀項次之調整率，請說明理由；另比較標的一商業效益似乎比比較案例店面差，但有向下修正商業效益，請再檢視。

(2) P. 92 及 P. 97，本案建材建築設計為 SRC+RC，相對比較標的 RC 佳，請修正。

(3) P. 102 住宅收益資本化率 1.76% 高於店面收益類比率 1.62%，似不合理，P. 101 市場合理房價單價低估(25.5 萬元~29 萬元)與報告書 P. 31 所述 28-33 萬元差異較大，造成收益資本化率高，請修正。

(4) P. 102 所載土地開發分析法應為誤繕，請更正；另二個權重應為比較價格與收益價格。

(5) P. 107，1~3F 修正結構 SRC 上修為 5%，是否合理請再檢視，因本棟建材 SRC+RC 結構主要為基礎建材使用 SRC，應為整棟效益，較純 RC 佳，請在樓上比準戶時價時考量，但估價僅就 1~3 樓建材修正是否合理，請再檢視。

(二) 共同負擔比

1. 本案共負比過高，請檢討事業計畫伍、人事行政管理費中銷售管理費、利潤及風險管理之調降可能性。

2. 若增額容積及容積移轉造成本案共負比過高，請實施者於報告書詳細說明。

(三) 公益設施

1. 因本案地下停車場車道高度設計有限，請檢討釐清有關未來圖書館運送書籍及臨停等相關動線，以避免違停，並評估該專用電梯是否規劃到達地下一樓。
2. 請實施者於計畫書加強補充說明圖書館捐贈之 5%容積獎勵、市府依權值分回部分，以及實施者額外捐贈之面積。
3. 本案提列捐贈之 5%公益設施容積獎勵應含法定車位，非市府依權值分回，請調整。
4. 請補充檢討說明公益性設施空間未來多重運用的可能性。

(四) 其他

1. 有關本案道路用地 4-94 地籍分割，請實施者盡速辦理。
2. 有關地上三層露臺進出動線，請檢視檢討。
3. 附錄三、住戶管理規約(公寓大廈規約範本)請補充本案共有專用圖說(約定專用區)，以作為產權登記依據。
4. 本案事業計畫中實施者風險控管方案採資金信託及續建機制，請補充信託契約內容。

二、決議

- (一) 請實施者依委員意見修正圖書館估價內容。
- (二) 有關本案捐贈之 5%公益性設施之完整產權應含土地持分、主建物公設以及法定車位，請實施者再檢討。
- (三) 請桃園市立圖書館協助釐清書車是否可進入地下室停車場及後續運送圖書動線，以確定專用電梯是否規劃到達地下一樓。
- (四) 請實施者於會議紀錄發文次日起九十日內，依委員及各單位意見修正完成後，再提會審議。

柒、散會(下午 3 時 40 分)

「擬訂桃園市桃園區埔子段埔子小段 2039-6 地號等 8 筆土地及埔子段北門埔子小段 4-33 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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	簡○○ (範圍內所有權人) 1. 原無意願參與都更案，實施者溝通後想法不排除無意願，目前條件上無法答應，希望透過此聽證有誠意協調，政府單位站向人民保護財產權益，期望委員多幫助民眾保障財產權益。	弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟 1. 簡先生更新前土地坪數換算為 13 坪，更新後欲選配 20 樓 A3 戶(A3-20F)及 21 樓 A3 戶(A3-21F)，另加選配 2 車位 (B1-167、B1-168)，超額選配大約 2678 萬元。超額選配依法令規定需經實施者同意，實施者亦表示同意，但須繳付差額價金。 2. 簡先生訴求希望選配上述房車，但不繳納差額價金，實施者認為超額負擔過大，期望繼續協調差額價金找補金額，找補金額幅度尚未談妥，實施者將繼續溝通。	第 1 點採納，原因如下： 1. 第 1 點陳述人意見規劃單位已於當場回復。
2	簡○○ (範圍內所有權人) 1. 一樣訴求，期望一起合作，仍請多考量民眾權益，期望不要發展為文林苑事件，此土地為祖	弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟 1. 非常謝謝簡先生願意持續與實施者溝通，實施者仍秉持最大誠意請專人與簡先生持續協調。	第 1 點採納，原因如下： 1. 第 1 點陳述人意見規劃單位已於當場回復。

	傳留下，實在無意願與建設公司合作，多次會議協調後，希望實施者秉持最大誠意，讓都更案順利進行。		
3	財政部國有財產署北區分署桃園辦事處(書面意見) 1. 依財政部國有財產署 111 年 7 月 5 日台財產署 改 字 第 11100215730 號書函交下貴府 111 年 6 月 29 日府都住更字第 1110174981 號開會通知單辦理。 2. 依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第 12 點規定略以，更新單元範圍內國有土地屬公共設施用地，以權利變換方式實施者，都更條例第 51 條規定應共同負擔之 7 項公共設施用地，屬各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則第 1 項但書規定應辦理有償撥用者，領取現金補償；其餘應辦理無償撥用者，留供辦理抵充。合先敘明。 3. 旨述更新範圍內涉本署經管埔子段埔子小段 2039-219 、 2039-250 地號及埔子段北門埔子小段 4-94	弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟 1. 有關國產署函說明三指示，實施者遵照辦理，後續將北門埔子小段 4-94 地號留供辦理抵充，併同修正事業計畫報告書內容。	第 1、2 點無爭點，第 3 點採納，原因如下： 1. 第 1 點為說明。 2. 第 2 點為說明。 3. 第 3 點陳述人意見規劃單位已於當場回復。

	地號國有(持分)土地,使用分區皆為道路用地,其中埔子小段 2039-219、2039-250 地號土地財產來源為抵稅地。依前述規定埔子小段 2039-219、2039-250 地號 2 筆土地應領取現金補償,至北門埔子小段 4-94 地號土地留供辦理抵充。		
4	桃園市政府財政局(書面意見) 1. 依據本府 111 年 6 月 29 日府都住更字第 1110174981 號開會通知單辦理。 2. 因業務繁忙,聽證是日不克派員出席,經檢視案附事業計畫及權利變換計畫,本局建議事項如下: (1) 本案位處市區、距捷運路線 G08 站點 500 公尺內且更新範圍內無建物,共同負擔比例為 68.75%似有過高,其中工程費用占總共同負擔費用比例為 71.67%、人事行政與利潤及風險等管理費用皆以上限(或近乎上限)提列,建請再行檢視財務計畫之必要性及合理性,適度酌降共同負擔費用,以維護土地所有權人權益。 (2) 事業計畫第 12-32 頁	弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟 1. 本案為民國 110 年 9 月 22 日報核,財務計畫適用民國 107 年 6 月 5 日桃園市 1070159801 號發布之「桃園市都市更新權利變換提列共同負擔及金額基準」。依該版本提列之營建工程單價平均約為新台幣 14.5 萬/坪。 惟因受疫情影響,近兩年營建工程造价大幅上漲 3~4 成,本案提列之營建成本新台幣 14.5 萬/坪已完全不符市場價格。由於營建費用過於低估,故管理費率尚依上限提列已稍彌補實際市場營建成本差異,懇請本案續依目前提列之管理費率及相關費用進行審議。 2. 圖書館選配之車位為 B1-138 號,已為 B1 層最為靠近圖書館專有梯間之車位位置。因圖書館為公益設施,有獨立進出、安全管控之需求,故該專	第 1、2 點無爭點,第(1)點不採納,第(2)、(3)、(4)點採納,原因如下: 1. 第 1 點為說明。 2. 第 2 點為說明 3. 第(1)點意見規劃單位已於當場回復。 4. 第(2)點意見規劃單位已於當場回復。 5. 第(3)點意見規劃單位已於當場回復。 6. 第(4)點意見規劃單位已於當場回復。

	增設地下一層梯間（面積 16.09 平方公尺），列入捐贈圖書館公益設施面積（免計入容積），載明屬圖書館專有（更新後所有權為桃園市，管理者為本市立圖書館），惟該梯間非鄰近圖書館選配之車位，因事涉該空間之後續維護、修繕及管理，建請與圖書館先行確認使用需求、設置獨立門禁或管控社區住戶出入等相關事宜。 (3)事業計畫綜-2 頁有關 111 年 2 月 11 日府內小組會議紀錄回應綜理表意見回應欄敘明，圖書館露臺無產權亦無與該館約定專用，惟與事業計畫第 12-34 頁圖說所載「2 樓露臺為約定專用部分」不一致，倘該露臺無產權且非約定專用部分，建請於事業計畫、權利變換計畫及住戶管理規約載明該空間由何者維護管理。 (4)次依上開會議紀錄回應意見欄（綜-3 頁）敘明，1 樓 A5 店鋪右側（臨 ubike 空間）間之部分空間「設置 10 輛機車位產權為圖書館所有，其後續維	有梯間留設實屬必要，並可以最短距離到達圖書館選配之車位。 3. 圖書館露臺確認為圖書館約定專用，後續將併同修正事業計畫、權利變換計畫及管理規約等相關未竟內容。 4. 109-110 年實施者已與圖書館、交通局溝通數次，後續委請住宅處協助召開協調會事宜。 桃園市政府住宅發展處 住宅處同意邀請相關單位召開協調會。	
--	--	---	--

	護配合 ubike 由交通局統一委外維護管理營運」一節，建請先行與交通局及圖書館確認維管權責機關。 另有關本案桃園市有權利變換分回及捐贈容積供圖書館使用部分，亦請併同與圖書館確認空間細部配置。		
--	--	--	--