

112 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 112 年 3 月 16 日（星期四）下午 2 時

貳、地點：桃園市政府 1602 會議室

參、主持人：王召集人明鉅

肆、出席委員：詹副召集人榮鋒、江委員南志、董委員瓊華（呂科長慧敏代理）、歐委員美環（蔡主任秘書彥芬代理）、邱委員英哲、莊委員敬權、何委員芳子、林委員育全、孫委員振義、洪委員啟東、王委員敏治、林委員佑璘、張委員雨新、連委員琳育、吳委員右軍、劉委員博文、林委員志瑞、桃園市不動產估價師公會 樂委員中文

伍、列席單位及人員：本府青年事務局 魏家文、立信工營造股份有限公司 李宗錦、賴永然、葉翔琳、紀宗翰、何慶三建築師事務所 何慶三、賴盈昌、里美都市開發股份有限公司 林芊谷、連邦不動產估價師事務所 連琳育、賴昇鋒、天易不動產估價師事務所 陳穎貞、景瀚不動產估價師事務所 吳右軍（以上為第 1 案列席者）、本府水務局 邱鵬豪、康文譯、養護工程處 姜志男、桃園市龜山區楓福里里長 薛仁岳、鴻勝地產股份有限公司 何易蒼、弘傑開發事業股份有限公司 辜永奇、周致淳建築師事務所 周至淳、誠立不動產估價師聯合事務所 陳俊宏、黃挺祚、正聯國際不動產估價師聯合事務所 林子揚、益誠不動產估價師事務所 高裕政（以上為第 2 案列席者）、財政部國有財產署北區分署桃園辦事處 張仁新、本府交通局 許瑞蘭、消防局 蕭雲澤、李宣鋒、地政局 彭佳雯、高曜堂、葉峻逢、住宅發展處 陳怡芳、蔡承勳、簡國芬、林雅婷、陳宇屏、周芸

紀錄：簡國芬、林雅婷、周芸

陸、討論事項：

第 1 案：「擬訂桃園市桃園區桃園段武陵小段 31 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

本案討論前，莊敬權委員、連琳育委員及吳右軍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，連琳育委員及吳右軍委員為本案估價師，故由主席裁示 3 位以實施者及本案估價師身分列席。

一、委員及各單位審查意見

- (一) 部分戶別為 IH 爐，請確認瓦斯管線費用是否重複計算。
- (二) 請釐清法空鋪設柏油的介面未來的維管單位是市府還是社區管委會。
- (三) 事業計畫書中權利變換選配原則請依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定修正。
- (四) 權變計畫 P1-1 法規條文順序引用到舊法，請修正。
- (五) 地下 2 層倉儲停車位前虛線停車格請取消。
- (六) 請確定檢討冬至日照符合法規。
- (七) A12 戶與地界依建築技術規則建築設計施工編第 110 條檢討時，要留意開口大小的規定，介在 1.5~3 公尺之間，面積大小的基準值要注意，立面設計就要依照規定去作調整。
- (八) 立面邊柱大於結構柱，可能有裝飾柱的問題，本案沒有經過預審及都審，若設計值超過設計規定應留意尺寸檢討。
- (九) 巷道廢止應回到桃園市建築管理自治條例的規定，並未授權都更案經都更審議會同意後予以廢止，法源的部分請再檢討釐清。
- (十) 事業計畫似未提及風險控管方案，請補充包含實施者與出資者兩者間的風險控管分配內容。
- (十一) 植栽種在與鄰地 10 樓建物夾縫，樹木日照應予考量，建議法空內比較不適宜的樹木位置再作調整，移到基地北側朝陽街二段人

行步道，以增加綠意。

(十二) 地下室開挖靠近鄰地，提醒地下層開挖時應注意工法及安全，避免鄰損。

(十三) 社宅棟品質要請建築師多考慮，如標準層梯廳安全門打開會擋到電梯出入口，請再修正。

(十四) 針對東門綠廊周邊有高差的問題，設計高程如何設定請建築師再思考，讓未來人行環境與現有道路順暢。

(十五) 自本案完成產權登記驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。本案事業計畫書拾玖、維護管理及保固事項五、其他(三)所載，本案通知交屋日前，管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。請實施者將「通知」予以二字刪除。

(十六) 國產署北區分署以 110 年 10 月 19 日台財產北桃二字第 11008097830 號函委託市府辦理本案國有土地後續參與都市更新進程(含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地)，請於本案都更過程中依法參與並隨時注意表示意見，以維國產之權益。

(十七) 不動產估價

1. 連邦不動產估價報告書

(1) P53：比較標的一單價採房地分離後之土地「權利價格」，與「素地價格」是否有別；與比較標的二價格日期差距近四年是否合理？

(2) P65：接近條件內各項目之調整邏輯，請增加附表說明。

(3) P66：價格日期調整之邏輯性請檢視。

(4) P67：比較標的二之車位單價150萬元/位，請說明或應採同棟大樓交易價格為依據。

(5) P71：道路條件內臨接道路面項目，應以樓上層住戶計算，而非以素地計算；比較標的三較接近公園建議修正調整率。

- (6) P86：基準容積率為380%，表格內基準容積有誤，另備註道路容積單價與表格不一致，請修正。
- (7) P112：接近條件之項目請檢視各比較標的之火車、市場、公園之調整率合理性。

2. 天易不動產估價報告書

- (1) P2、P3：土地應有19筆、合計2,663平方公尺，漏植194-2地號(1平方公尺)。
- (2) P6：更新後基本資料誤植為更新前。
- (3) P37：由葉經理領勘……估價師「自行」前往現場，寫法有誤，請確認。
- (4) P64：比較標的一及二位置過於接近(三民段92、95地號)，請說明。
- (5) P66：請載明接近條件各項目之距離以利判定優劣；嫌惡設施加油站調整達5%是否偏高(以下同)；法定容積382.91%與P63所列382.90%不一致，請修正。
- (6) P69：更前容積382.91%及更後容積550.27%，採相同建物量體是否合理。
- (7) P70：更新前比準戶及比較標的與更新後皆相同，為何估值不同；案例春日路75號、85號位置過於相近，請說明。
- (8) P84、P85表格重複，請修正。
- (9) P88：比準地即合併後之土地，故無再評價合併後各筆土地價值。
- (10) P145：押金上限為2個月及換租比率40%，表格推估內容是否合理，請補充說明。

3. 景瀚不動產估價報告書

- (1) P49：比較標的案例價格日期為102、103、106年是否適宜。
- (2) P52：比準標的及比較標的一均為桃園段武陵小段，然而區域因素調整皆為10%是否合理。
- (3) P53：接近條件內接近車站、學校之程度項目，調整邏輯不合理；嫌惡(加油站)調整率達5%是否合理，請檢視。
- (4) P56：比較標的二之備註內價格依據為何？請敘明。
- (5) P59：比較標的一之公設11%，與同路段863號、公設50%，二者同社區(新名人賞)卻因人為操作致使公設比差異過大，建議更換比較標的；另是否有嫌惡設施？請全面檢視。

(6) P64：水平效用比皆為95%，是否合理，請補充說明。

(7) P97：比較標的一、二之備註內容，1及2樓單價依據為何？

(8) P98：估價報告書內區域因素調整率有差異，請全面檢視。

二、決議

- (一) 實施者承諾捐贈 2 公務車位供公益設施使用，請於計畫書中敘明，另請青年事務局確認需求面積。
- (二) 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內容修正，請估價師公會複核後，並授權業務單位確認修正內容。
- (三) 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。

「擬訂桃園市桃園區桃園段武陵小段31地號等19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	財政部國有財產署北區分署 桃園辦事處 (範圍內所有權人) 1. 依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第8點規定,更新單元範圍內之國有非公用土地,執行機關依下列規定,按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金: (1)屬抵稅土地者,分配權利金。 (2)評估作中央機關辦公廳舍:屬依都更條例第十二條規定辦理之都市更新案,更新後可分配樓地板面積達二千平方公尺且無涉有償撥用者。 (3)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅:屬前款以外可分配房地或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。但個案規劃更新後房地非住宅用途者,免予函詢。 (4)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者: A. 原屬事業資產及特種基金財產者,選擇分配更新後房、地或權利金。 B. 其餘權利價值選擇分	立信工營造股份有限公司 葉翔琳 遵照辦理。 桃園市政府住宅發展處 莊敬權 遵照辦理。	第1、2、3點採納,原因如下: 1. 第1點為說明。 2. 第2、3點意見規劃單位及機關已於當場回復遵照辦理。

	配更新後房、地。 2. 經查本案範圍內涉本署經管桃園段武陵小段183地號國有土地，面積 762 平方公尺，占更新單元總面積比例為 28.66%，經本署 110 年 12 月 24 日台財產署公字第 11000400510 號函同意保留至 111 年 12 月底止，供貴府評估興辦社會住宅。爰請貴府將上述國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。 3. 另本分署業以 110 年 10 月 19 日台財產北桃二字第 11008097830 號函委託貴府辦理本案國有土地後續參與都市更新進程（含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地），請於本案都更過程中依法參與並隨時注意表示意見，以維國產之權益。		
2	劉○○等 7 人 （範圍內所有權人） 本人劉○○等七人為桃園市桃園區桃園段武陵小段 194 地號之地主（土地所有權人），茲對於『桃園市桃園區桃園段武陵小段 31 地號等 19 筆土地都市更新案』於民國 110.9/2 更新估價價值說明會及同年 9/13 公開展覽陳情，我方對於坐落於本筆土地（194 地號）上的合法建物使用權之使用價值估價異議如下：	連邦不動產估價師聯合事務所 賴昇鋒 1. 本案復興路 108 號（354 建號及 447 建號）為合法登記建物，建物所有權價值隱含土地使用權之價值，而合法建物使用權及土地價值評估法源依據「都市更新條例第 60 條」： （1）權利變換範圍內合法建築物，由土地所有權人及合法建	第 1、2 點不採納，原因如下： 1. 陳情人針對估價報告書內容有疑義部分，既經估價師於會上就合法建物使用權之使用價值估價異議問題充分說明，故不予採納。

1. 本人等從 95.5 月取得本筆土地(194 地號)，基於敦睦睦鄰與本人等皆不住在現地(桃園復興路)等因素，故就直接『無償提供』(亦無契約約定)，給復興路 108 號(354、447 建號)屋主做餐廳營業使用。惟真不知，在這樣當時善心狀況下，對於現今【都更改建的土地價值】有所影響(減損本人等 194 地號土地更新價值)。 2. 另桃園區桃園段武陵小段 447 建號依土地登記簿之記載，其房屋興建完成日期為民國 48 年 12 月 1 日，依估價師提出『台北市不動產估價師公會四號公報』所訂定經濟耐用年數及剩餘經濟耐用年數之結論；屋齡達 50 年之加強磚造建物，其經為 35 年，再延長 20%，即等於 42 年，若其隱含具有土地使用權，剩餘經濟價值耐用年數可加 20 年(即 42 年+20 年=62 年)，茲 447 建號自民國 48 年建好至今都已超過 62 年，對於建物使用權價值是否應歸 0。 3. 本人等均願意支持本公辦都更案推動與進行，亦對於立信公司推動與溝通協助表示感激。惟僅對於上述估價原則與方式表示異議，亦請聽證會專家委員、都更審議會長官與委員予以秉公處理及裁斷，以維護本人等	建物所有權人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。 (2)前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，估定合法建築物所有權之權利價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人，納入權利變換計畫內。本次已依據前述法源依據進行本次權利變換價值評估。 2. 本案復興路 108 號(354 建號及 447 建號)為合法登記建物，建物所有權價值隱含土地使用權之價值，依據「第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計」原則：建物所有權價值包含土地使用權價值時，於考量可收益剩餘經濟耐用年數時，因建物所有權人將持續修繕，保障其自身使用土地之權益，若	
---	---	--

	七人(194 地號)土地價值權益。	僅以剩餘經濟耐用年數判斷其使用可收益之年數，將低估其市場價值，故一律加計 20 年。 「第五號估價作業通則」內之計算範例(二)： 屋齡 50 年之加強磚造建物，四號公報之經濟耐用年數為 35 年。 計算方式：該建物已無剩餘經濟耐用年數，得將原經濟耐用年數 35 年延長 20%，$35 \times (1 + 20\%) = 42$ 年，加計後仍無剩餘經濟耐用年數，若其隱含著具有土地使用權，剩餘經濟耐用年數為 $0 + 20 = 20$ 年。 故本次即以剩餘耐用年數為 20 年評估建物使用權價值。	
--	--------------------------	---	--

第 2 案：「擬訂桃園市龜山區精忠段 1439 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

一、人民陳情（桃園市龜山區楓福里 薛仁岳里長）

- （一）基地東側自行車道或人行步道鋪設、北側道路協助開闢及車道出口路口部分，若與先前承諾一樣就沒問題。
- （二）建議本工程地下停車位開放出租給里民使用。

二、委員及各單位審查意見

- （一）本案有容積移轉 40%於事業計畫 P 綜-8，公辦公聽會會議紀錄回應綜理表，有關國產署書面意見申請差異比較因增加容移量，建物量體由 9 層樓增加為 11 層，提列營建造價係以全案樓地板面積用 11 層標準單價提列，依照合理性應以各棟不同樓層拆算提列，請實施者重新檢核修正。
- （二）公益性回饋鄰近公共設施改善計畫，東側未來配合水務局施作自行車道及人行道鋪設，請問是水務局未來施工時實施者配合，還是未來施工經費由實施者配合回饋，若為後者需要應提供相關經費的承諾說明。
- （三）本案設計七棟透天廠房，對應下方地下室隔間狀況，未來送執照會要求先行送審甲乙工總量管制審議，加上有提到店面設計，請再考量。
- （四）本案做為工業廠房，以消防救災角度一樓中庭之開放性、通透性、消防救災疏散動線，請再檢視補充。
- （五）本案建築規劃設計請整體檢視，是否符合建築技術規則及工廠專章，包含附屬設施員工餐廳面積比率，請再檢視。
- （六）地下一層、地下二層之地下室規劃差異大，地下一層留設 7 個梯間給地面層透天廠房使用，地下二層東側一排停車位則距離梯間甚遠，較不合理，都更審議通過後未來執照能否核發會有疑慮。請調整設計。
- （七）自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。

(八)另查本案更新單元範圍外實施者擬協助興修改善更新單元東側部分未開闢完成之計畫道路，涉本署經管楓樹段 177 地號、精忠段 1446-2、1447-2、1448-1、1449-1、1449-4 地號國有土地，爰請市府先行辦理撥用後，再交予實施者開闢。

(九)不動產估價

1. 本案估價條件第四點，說明 1439 地號有申請危老獎勵 8%屬於 1439 地號之個別貢獻，故將 8%加計於 1439 地號，但於事業計畫報告書 P10-1 獎勵並無此項，請依事業計畫內容進行檢視。上述變化將影響所有權人價值分配，請重新檢視。
2. 三家估價單位，針對地面層廠房及透天廠房估價，各採用不同做法，若有透天廠辦案例建議同樣操作，針對地面層案例較少，也較無價差，三家不一致之情形，有採找廠辦比較一樓與樓上層價差，有些是找住宅區非廠辦住宅區的住三型態營業用標的，認為前者較為合理，應雙方協調合理性，各家估價依據請於報告書充分表述。
3. 本案有規劃智慧建築，請估價師再檢視售價是否有反應其優勢，目前與比較法中並無此項修正。
4. 有關三家估價報告書中更新前估價條件第四點：由於 1439 地號有申請「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第 4 條規定之容積獎勵 8%，屬 1439 地號之個別貢獻，故 1439 地號之權利價值係以加計該容積獎勵 8%之情形進行評估。說明如下：
 - (1) 本案為都市更新案卻以危老相關獎勵作為評估更新前土地價值的估價條件，不甚合理。
 - (2) 本案事業計畫P10-1中，並無任何有關「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」之容積申請項目，何來1439地號容積獎勵個別貢獻。請估價師說明此估價條件之合理性。
5. 透天廠房 E 至 J 戶有約定專用露臺，面積約 10 坪至 46 坪，此部分並未計算其使用效益。而透天廠房比較法中也未見有

其考量露臺效益。

6. 更新後車位價值，大小車位價差僅 5 萬元，建議估價師參考市場上大小車位價差作調整。
7. 估價報告書之建築平面圖，建議清晰呈現或採 A3 紙張大小。
8. 本案容積移轉 40%，於效益分析評估後全案淨價值只增加約 2,800 萬元，土地效益只增加約 5,000 萬元，容積移轉後建築規劃 11 樓，因各棟樓層數不同，卻均以 11 樓為提列標準，就合理性應就各棟不同樓層數做不同造價比例攤算。
9. 誠立不動產估價報告書
 - (1) P13：表6及P188更新後車位權利價值表之車位單價108萬元，其表格呈現方式請應改為平均單價，請修正。
 - (2) P64：土地開發分析法(223.49%)設計與本案更新後(398.98%)一樣建蔽率及樓層總數(11層)，建築樓層數是否合理，請再檢視。
 - (3) P75：比較標的11相關案例已逾兩年，請備註載明。
 - (4) P80：考量區域調整、檢視位置圖遠近之合理性。
 - (5) P90：一樓樓層別效用比為150%，請補充說明判斷依據。
 - (6) P102：請考量廠房地面層標的，均採商用（店鋪使用）住宅區之適宜性。
 - (7) P111：請考量透天廠辦，均採大樓廠辦單一樓層作為案例之適宜性。
 - (8) P117：針對更新後透天廠辦評估，以桃園市估價師公會提出透天廠辦於比較法中樓層別調整請附加說明，回應表中估價師有增加說明，但報告書並無說明，請再檢視，且透天廠辦比較案例與廠辦比準戶案例為同樣3組，只有針對(1-3F)樓層別效用進行調整，請再針對透天廠辦與一般廠辦之優劣勢進行分析。請考量透天廠辦比準戶，樓層別調整邏輯合理性。
 - (9) P135：比較標的9為住家用之1F案例，於P141行政條件調整率為-8.75%，請補充說明調整率之依據或重新檢視。地面層之收益法，考量廠房地面層標的、均採商用（店鋪使用）住宅區之適宜性。
 - (10) P146：透天之收益法，請考量透天廠辦、均採大樓廠辦

單一樓層作為案例之適宜性。

(11) P174：1F-B3登記用途為一般零售業並無調整，請檢視。

(12) P175：本案更新後有規劃透天廠辦7棟，但戶別1-5F樓層別效用比100%，但1-7F為98%，1-3F為106%，其估價邏輯似乎與一般認知有差異，請於報告書說明調整依據並重新檢視。

(13) 由於本案更新後各戶的公設比從36%到43%，甚至有一戶(A2-2F)公設比達72%，但未見估價師有對此項目進行調整，請估價師再行考量。

10. 正聯不動產估價報告書

(1) P50：勘估標的價格推定價格每坪16.7萬元，調整後樓上平均每坪為17.1萬元，應再補充相關樓層別及平面效用比表格。

(2) P83：勘估標的與比較標的個別因素分析及調整表，採光通風、調整邏輯請檢視；道路種別有誤請修改。

11. 益誠不動產估價報告書

(1) P33：比較標的3為房地分離後之價格，係土地權利價格，亦是素地價格，請檢視合理性。

(2) P41：都更前法定容積223.5%，都更後容積399%，皆採用都更後相同之樓層推估是否合理；總銷售面積分析面積，計算銷售面積與建築面積之間會產生1~1.05倍，建議1~1.03倍（實務上多採1~2%）。

(3) P43：備註之車位買賣比較標的價格採近鄰地區行情，請補充依據？建議採該社區車位行情。

(4) P48：請考量地面層廠辦之比較標的採住宅區案例之合理性。

(5) P63：備註車位買賣比較標的價格採近鄰地區行情，請補充依據？建議採該社區車位行情。

(6) P73：請考量透天廠辦之比較標的採大樓廠辦之單層案例是否合理。

(7) P75：請考量樓層別調整之合理性。

(8) P91：收益法請考量地面層廠辦之比較標的採住宅區案例之合理性。

(9) P99：收益法請考量透天廠辦之比較標的採大樓廠辦之單

層案例是否合理。

三、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。

「擬訂桃園市龜山區精忠段1439地號等11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	財政部國有財產署北區分署桃園辦事處(範圍內所有權人) 1、本案共同負擔比例達70.84%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。 2、自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。又本案防水保固至少2年，實施者於交屋同時並提供本署保固書，確實保證交屋後維修服務於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。	弘傑開發事業股份有限公司 辜永奇總經理 1、本案都市更新共同負擔提列金額依市政府公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列，惟為考量地主共同負擔實施者也於報核當時酌予調降以下更新成本費用項目： (1)營建費用：未提列物價指數處理、樓高加成及相關特殊工程費用。 (2)管理費用：人事行政管理費率上限5%，本案提列3%；銷售管理費率上限5.67%，本案提列3%；利潤及風險管理費率上限12.5%，本案提列3%。實際共同負擔比率仍依後續審議會結果為準。 2、除了管理費、水電瓦斯費等相關費用為全案統一自「通知」交屋日起由所有權人負擔外，其餘遵照辦理。	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、第1點陳述人意見規劃單位已於當場回復。

柒、散會(下午 4 時 45 分)