

112 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 112 年 3 月 29 日（星期三）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、洪委員啟東、王委員敏治、連委員琳育、吳委員右軍、劉委員博文、林委員志瑞、高委員志揚

伍、列席單位及人員：億林京都管理委員會 王愛玉、洪新發建築師事務所 劉于誠（以上為第 1 案列席者）、本府水務局 陳專門委員文龍、傑丞開發股份有限公司 徐志成、賀惠慈、郭家平、謝樹林建築師事務所 謝樹林、丹棠城林都市更新股份有限公司 周俊宏、施捷文、第 2 案陳情人 陳○○、謝○○、林○○（以上為第 2 案列席者）、本府交通局 吳奇璋、消防局 龔局長永信、蕭雲澤、地政局 張明照、賀碩成、都市發展局 王繼忠、住宅發展處 陳怡芳、蔡承勳、蔡禮鴻、陳宇屏、周芸

紀錄：蔡禮鴻、周芸

陸、討論事項：

第 1 案：「擬訂桃園市中壢區老街溪段 1585 及 1586 地號等 2 筆土地（億林京都社區）都市更新整建維護事業計畫案」

一、委員及各單位審查意見

- （一）本案係依所有權人持分建物面積比例分擔實施費用，請實施者考量倘無法順利收取費用應如何彌補資金缺口。建議實施者將都市更新條例第 45 條規定敘明於計畫書，以利後續執行。
- （二）本案有提升公共安全，增進市容景觀的效益，惟針對都市更新整建維護案違章建築的處理，市府應有一定的標準或原則，以利未來類似案件有所依循。
- （三）本案計畫書 P8-3 頁顯示外牆粉刷後全面實施防水，但在窗戶沒更換的狀態下如何達到外牆防水的目的，實施者應考量窗戶交界面的防水處理。
- （四）本案建築物屋齡約 31 年，屬於建築物耐震設計規範實施前完工的房子，實施者應說明目前建築物結構狀況。
- （五）本案後續工程發包、分擔費用收取及催告等程序，實施者應確保嚴謹度，以避免因程序瑕疵無法依都市更新條例第 45 條規定辦理。
- （六）實施者應依內政部函示於請撥第一期工程款前，完成處理突出外牆面違規物、地下 1 樓至地面 2 樓間逃生梯與原始竣工圖不符相關事宜。後者應依原始竣工圖復原，以維公共安全。
- （七）計畫書 P9-2 漢礎國際是三家廠商中報價金額最高的廠商，請實施者說明為何是用漢礎國際的報價作為本案發包總工程費。

二、決議

- （一）本案請實施者依委員意見修正事業計畫及辦理後續事宜，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。

**「擬訂桃園市中壢區老街溪段1585及1586地號等2筆土地(億林京都社區)
都市更新整建維護事業計畫案」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	黃○○ (範圍內所有權人) 1. 管委會僅有1位委員出席聽證，管委會是否重視住戶權益？ 2. 這兩屆管委會開會都沒對全部住戶公開，有循私的疑慮。 3. 公告的聽證網址無法連上，電聯市府才知道可以去住宅處網站看資料。 4. 除了補助整修建築物外牆之外，希望政府也能補助結構補強。 5. 區權會公開投票決議由洪新發建築師事務所辦理本案，目前看品質做得最好，但管委會後續和廠商議價時增加費用、作業不透明。	麥委員怡安 (主持人) 1. 實施者在委辦費用的變動上，應該要注意程序。 2. 審議委員在審議會中係就權責審酌聽證意見，但如果是審議委員權責之外的意見，無法做實質內容審查。	第1、2、3、5點無爭點，第4點不採納，原因如下： 1. 第1、2、5點意見已由序號2陳述人之意見1. 回應。 2. 第3點意見市府於陳述人電聯時確認網址可正常連上，並協助其取得資料。 3. 第4點意見委託規劃單位於序號2陳述人意見中回應本案建築結構初評結果落在合格的臨界值，管委會決定不續做結構詳評，且不辦理結構補強。
2	邵○○ (範圍內所有權人) 1. 管委會不是不出席，主要是因為有部分委員要上班，所以請代理人出席，後續管委會內部會議的公開性會加強。 2. 本案工資、材料費用的變化情形如何？ 3. 之前審查委員有表示本案是否先辦理結構補強，想要確認管委會的決定是什麼？	洪新發建築師事務所 (委託規劃單位) 1. 公聽會時本案預算約2100萬元，聽證時預估提高到2600萬元。部分間接工程費用因當初未列入，後來有列入。 2. 本案建築結構初評結果落在合格的臨界值，管委會決定不續做結構詳評，且不辦理結構補強。	第1、2、3 無爭點，原因如下： 1. 第1點意見係回應序號1陳述人第1、2、5意見，內容屬管委會內部運作問題，應不影響本案進行。 2. 第2、3點意見委託規劃單位於會中說明後，未有出席人員提出異議。

第 2 案：「擬訂桃園市桃園區大興段 201 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」

一、人民陳情

(一)陳○○(邱○○代理人)：

1. 於此案聽證會時，執行人徐董表示建材成本上漲導致工程成本增加，那關於房價部分也一定會上漲，彼時我們會無法負擔房價，雖然房價高，但我們決定不採取合建，邱吳月英女士表示已不想為此案傷神，有意願將此案相關權利過戶給膝下四個子女處理，若執行建商有意願收購，請儘早與邱吳月英女士洽談，否則未來房價只會持續攀升。
2. 此案土地於早期已被做設定，導致幾年前有收購意願之買家想與邱吳月英女士交易，但因抵押權設定部份而導致無法買賣，造成損失，不知道政府的法規對於這種抵押權設定的都更案，只能延續給下一個買家嗎？
3. 我們不想將抵押權留給下一個買家，若不處理，只會將抵押權再轉嫁給下一個所有權人。

(二)謝○○(謝○○代理人)：請問本案後續辦理進度為何？

(三)林○○(林○○代理人)：市府曾來函通知本案現有建物為危險建築，爰請求加速推動本案都市更新重建。

二、委員及各單位審查意見

(一)更新單元範圍

1. 有關 244、245 地號國有土地，得不納入更新單元範圍內，惟請實施者盤點春日路是否有公共運輸之大型車停等貨車位需求，並與交通局研議提出處理方案(如避車彎、景觀綠化等)。
2. 203 地號國有土地扣除自行車道範圍仍有空餘地，考量都市更新公益性及基地完整性之精神，且避免造成畸零地，建議函詢國產署參與意願，如國產署願意參與本案都市更新，應將 203 地號土地納入更新單元範圍。

(二)規劃設計

1. 本案地下 1 樓機車停車位之出入口動線不合理，請再調整。
2. 地上 1 樓至地下 1 樓之車道坡度建議提早往下，地上 1 樓景觀視野會更好。
3. 目前平面層喬木植栽規劃於地下室開挖區，請再檢討覆土深度是否足夠，且是否需降板。另依「桃園市建築基地綠化自治條例」規定，喬木覆土深度應達 1 公尺，目前本案喬木覆土深度僅 0.8 公尺，建議酌降至 1 公尺。
4. 桃園市都市更新或都市設計預審案件大多要求喬木沿建築線種植，建議本案比照辦理，且喬木樹穴宜以連續性綠化植栽槽連接，以加強綠化強度。
5. 依本案基地所在土地使用管制規則規定，法定退縮區域不得有建築物之垂直投影，請再檢討陽台設計是否符合規定。
6. 本案各樓層陽台外側有設置 A/C 板，檢討陽台深度時應從陽台外側向內檢討 2 公尺，惟本案係從陽台邊界起算陽台深度，後續可能影響容積及建照申請，請再釐清修正。
7. 本案設置透空遮牆，依「桃園市建造執照預審審議原則」規定，應各面檢討符合 1/3 透空，惟本案係以各面檢討合計 1/3 透空，請再釐清修正。
8. 排煙室防火門開啟方向應往避難方向開啟，請修正。
9. 屋突一層機械式內設置廁所，且無設置電梯間，請再評估是否合理。
10. 本案一樓店鋪屬長形街屋，沒有採光、動線長，其使用設計不佳，建議調整設計。

(三)財務計畫

1. 本案共負比高達 73.92%，請再釐清估價時是否將本案提出之特殊費用反映於售價上。
2. 本案提列特殊費用皆依據報價單內容，建議部分應調整為合約（如綠建築），且報價單內容為一次性支付，不符合成本分析之常態，請再評估修正。

3. 本案智慧建築部分提列上千萬的冷氣空調費用，本案僅 2 樓 1 戶管委會空間，是否需要此費用，請再釐清。
4. 本案提列拆遷安置費用 18,270,933 元，惟目前僅 1 戶仍居住於現有建物中，請再釐清並核實提列安置費用。

(四)其他

1. 請實施者積極與土地及建物所有權人協調溝通，以避免後續爭議。
2. 本案是否有違建物及占用戶，是否已處理，請補充說明。
3. 本案合格級智慧建築是否申請標章，或僅達合格級智慧建築標準，請說明清楚。如申請合格級智慧建築，未申請容積獎勵，請於容積獎勵章節補充說明。
4. 報告書無建材設備表，請補充。
5. 報告書 P22-1 更新實施進度預定表，工程施工所需時間為 4 年，產權登記所需時間為 1 年 3 個月，是否需要如此長的期程，請再釐清。
6. 報告書部分圖面（如 P11-9、P11-11、P12-15 等）有誤，請統一釐清修正。

三、決議

- (一)請實施者持續與土地及建物所有權人協調溝通。
- (二)請實施者函詢財政部國有產署有關 203 地號土地是否願意參與本案都市更新，如是，請將 203 地號土地納入本案更新單元範圍。
- (三)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。

「擬訂桃園市桃園區大興段 201 地號等 5 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	陳○○（邱○○代理人） （範圍內所有權人） 1. 前建商自 79 年 4 月 25 日把我們的土地拿去設定抵押，這算不算侵佔？我們可以要求賠償嗎？ 2. 我們要求馬上塗銷抵押權，如果不塗銷我們將提告。 3. 請傑丞土地開發商要做大事賺大錢的人，不是用這種吃人夠夠的態度跟手法，用誠意跟良心才是正途。	傑丞開發股份有限公司 1. 前 2 點為前建商之問題，尚無法由實施者回覆。 2. 實施者過去已多次溝通，未來也將持續溝通。	第 1、2、3 點不採納，原因如下： 1. 第 1、2 點為前建商之問題，無法由實施者處理。 2. 第 3 點意見實施者已於當場回復未來將持續溝通。
2	游○○ （範圍內所有權人） 本案土地面積原為 400 多坪，樓地板面積現已增加至 3000 多坪，未來有可能一坪換一坪甚至更多，希望地主的分配比例能多一點。	傑丞開發股份有限公司 目前預算係依桃園市權利變換共同負擔提列基準，目前本案為事業計畫階段，未來權利變換計畫階段將請 3 位估價師進行估價，實際分配比例將依實際權利變換計畫內容為準。	無爭點，原因如下： 目前本案為事業計畫階段，未來實際分配比例將依實際權利變換計畫內容為準。
3	簡○○（姚○○代理人） （範圍內所有權人） 我們擁有土地權狀（大興段 206、207 地號），但沒有建物權狀，這表示此建物並未通過主管機關的檢驗標準，所以無法取得使用執照，且也表示建商未履約完成，故此建物屬違建，就不符合都更條例條款，應適用危老重建。	傑丞開發股份有限公司 大興段 206、207 地號有使用執照，其同棟地上建物門牌 1099 號已於近期完成保存登記，符合都市更新條例規定。如所有權人有需要協助申請保存登記，實施者將予以協助。	不採納，原因如下： 陳情人針對本案是否適用都市更新之疑義，業經實施者於會上充分說明，故不予採納。

序號	陳述人及意見	意見回應	採納或不採納理由
4	林○○（林○○代理人） （範圍內所有權人） 1. 依桃園市政府110年11月23日府都建使字第1100306479函，本案地上物已違反建築法第77條第1項規定，未維護建築物合法使用及構造設備安全，合先敘明。 2. 經結構技師公會認定本案屬危險結構。 3. 綜上所述，惠請桃園市政府協助加速進行都更程序作業，以利公共利益及大多數所有權人權益，惠請實施者於興建前辦理維護管理。	傑丞開發股份有限公司 1. 實施者對本案具使命感，期望能使本案都市更新加速完成。 2. 現況建物1樓部分為對外開放且天花板有掉落情形，實施者將協助於騎樓設置施工圍籬，並保留現有住戶出入通道。	第1、2、3點無爭點，原因如下： 1. 第1、2點為說明。 2. 第3點意見實施者已於當場回復針對1樓天花板有掉落情形部分將協助於騎樓設置施工圍籬。
5	陳○○（邱○○代理人） （範圍內所有權人） 1. 有關抵押權問題，請前建商說明，如前建商不願協商，是否可請市政府協助。 2. 實施者提及將設置圍籬並留設出入通道，希望也能留設停車空間。 3. 以為傑丞為土地開發商，所以先前係以土地價格來協商。 4. 前建商有承諾償還門窗、隔間及土地稅、增值稅等相關費用。	傑丞開發股份有限公司 1. 有關第1點及第4點問題，實施者無法回覆 2. 設置圍籬時將與現住戶（陳小姐、簡先生）討論設置方式及位置。 3. 先前已召開多次說明會及多次協商，後續也將持續溝通協調。 丹棠城林都市更新股份有限公司 權利變換階段將選配房屋並重新分配土地及建物，抵押權也將轉載於選配的房地。	第1、4點不採納，第2、3點無爭點，原因如下： 1. 第1點陳情人針對抵押權疑義，業經規劃單位於會上充分說明，故不予採納。 2. 第2點意見實施者已於當場回復未來設置圍籬時將與現住戶討論。 3. 第3點意見實施者已於當場回復未來將持續溝通。 4. 第4點為前建商之問題，無法由實施者處理。

序號	陳述人及意見	意見回應	採納或不採納理由
6	游○○ (範圍內所有權人) 本案土地面積 400 多坪，樓地板面積增加至 3000 多坪，其中取得的獎勵值及增加樓地板，請實施者說明清楚，並依公部門審查結果為準。	傑丞開發股份有限公司 歷次說明會皆於計畫書及簡報內有說明容積獎勵值，未來也會依實際審查結果執行，分配部分也會依權利變換計畫內容為準。 丹棠城林都市更新股份有限公司 補充說明 3000 多坪為總樓地板面積，包含地下室。	無爭點，原因如下： 陳情人針對本案容積獎勵值及增加樓地板疑義，實施者已於當場回復未來將依實際審查結果執行。

柒、散會(下午 4 時)