

112 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：112 年 6 月 14 日(三)下午 2 時

貳、地點：桃園市政府 1602 會議室

參、主持人：詹副召集人榮鋒

肆、出席委員：江委員南志、董委員瓊華（呂科長慧敏代理）、歐委員美銀（蔡主任秘書彥芬代理）、邱委員英哲、莊委員敬權、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、劉委員博文、林委員志瑞、高委員志揚

伍、列席單位及人員：遠雄建設事業股份有限公司 陳經理謙慧、林經理雪嬌、張副理慶祥、李資深工程師宗憲、李祖原聯合建築師事務所 蔡經理思遠、宏盛創新規畫股份有限公司 陳總經理銘修、第 1 案土地所有權人 孫○○、經濟部工業局林口工業區服務中心 戴專員孫挺、林志峯、本府水務局 王科長韻雄、本府交通局 吳奇璋、消防局 李分隊長家旻、李宣鋒、地政局 游股長燕琪、工務局 張副總工程司育維、邱翎瑄、養護工程處 張耿禎、都市發展局 劉晏伶、住宅發展處 陳科長怡芳、蔡承勳、黃舒晨、郭紋伶、陳宇屏、周芸

紀錄：黃舒晨、周芸

陸、討論事項：

第 1 案：「擬訂桃園市龜山區樂善段 362 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」

一、委員及各單位審查意見

（一）規劃設計

1. 本案未申請智慧建築實施費用，P14-1 請刪除項目。
2. 本案為乙工用地，綠建築指標應選擇廠房類進行評估並非基本型，請實施者檢討修正。

3. 平面圖有部分誤繕，如 1 樓上到 2 樓樓梯無法銜接 3 樓以上，請實施者檢視再修正。
4. 工廠使用及設計上應更呼應 SDGS 及 ESG，請實施者檢視並修正。
5. 依計畫書消防通道救災空間規劃，本案周邊皆有植栽設計、規劃，不便消防車進出，若能考量消防車順向通行，對於安全性較足，請實施者檢視並調整。
6. 考量未來電動車位充電需求，地下層留設機電空間是否充足，請檢討。另地上層廠房用電需求，請再請機電技師檢討機電空間是否能預留設置儲能空間。
7. 本案預計規劃 15 層，於建築規劃設置 147 戶工廠皆為工廠，較不合理，請實施者補充說明未來進駐廠商用途使用。
8. 平面圖左側樓梯處排煙室有三處出入口，不符合建築技師規則 107 條，會影響重複步距計算，則影響房屋配置。
9. 1 樓有防火門開門方向誤繕影響逃生方向，則影響小戶數重複步距。
10. 無障礙樓梯圖例非最新規定請規劃團隊檢視並修正。

(二) 公益性回饋

1. 本案事業計畫書內表明回饋之廣場式面積達 1222.57 平方公尺，文化一路交通頻繁，雖本案業經交評審查，但是否可提供外部使用及周邊民眾是否能清楚利用通道達到內部庭院？且開放性空間以及基地內通道應確保通行。若以圖面基地左側做為開放空間，右側內部空間作為工廠內部使用，其左側開放性應較足。基地內綠植維護等問題，未來恐會造成管委會維護管理問題，相關管理規定應納入規約。請實施者檢視並說明。
2. 文明三街依都審議建退縮 10m 人行空間，緊鄰本案提供之開放廣場空間，依計畫書圖面所示該區高低差約 2m 至 3m，高低差如何規劃處理？是否連結開放廣場空間供民眾進入？，其開

放性及規劃處理請實施者檢視說明。

3. 都審及都更審議中針對類似個案，應更著重公益性及必要性。實施者周邊綠植及公共設施認養於 112 年開始起算 3 年，代表完工後認養亦近期滿，在回饋上顯得較無誠意。經查本市乙工土地應可做托老、托幼空間使用，若要提升公益性，一樓平面 A1、A2 戶可評估能否做回饋公益空間。公益性最明確方式即是捐贈基金及托老、托幼空間，除盡顯企業責任也達到回饋公益目的，請實施者多考量。
4. 本案經都市設計審議原容積 140% 提升至 210% 係依據都市計畫規定，都市更新所給予之容積獎勵 50% 是可由都更審議會藉由公益性及必要性進行審議，本案第一次都審針對本案開放性問題退回，第二次經調整後同意容積提高。業務單位多次提醒本案公益性不足，都市更新申請 50% 獎勵的公益性應提升。周邊住宅區的停車需求、公益空間或公益空間折繳代金，都是可納入考量內容，請實施者再針對回饋方案研議。
5. 本府較期望設置公益空間，若有實務困難亦可說明後以捐贈代金方式取代。建議可從無償取得的（30% 規模獎勵、7% 時程獎勵）容積獎勵部分協商基金內容。

（三）其他

1. 有關工業局協商會議請實施者依據再生能源發展條例修正草案要求將屋頂太陽能光電發電設備納入考量，請實施者補充是否有納入設備管線預留空間。
2. 太陽能光電設置屋突是否能符合機關要求，仍須和管理機關研議再做配置以避免後續無法設置或變更設計等問題。
3. 計畫書綜 3 頁，實施者回應廢汙水來源僅為生活污水，各廠戶若有少量事業廢水產生，應自行收集儲存另行委託合格業者清運處理，建議納入規約。
4. 規約第 6 點特別約定所載詳事業計畫第 7 章內容應為第 8 章，且開放空間完工後由管委會維護，建議實施者參考公園認養

規定提撥認養基金交由管委會。

5. 事業計畫第 8 章及第 20 章內容應直接載入規約第 6 點。
6. 計畫書內周邊市場評估為一般房市場調查內容，本案若是以廠辦使用，應修正章節內容。
7. 本案申請較高容積獎勵，街廓內基地周邊僅有少數工廠，是否有徵詢整合意願，請補充說明。附錄請再補充鄰地協調紀錄內容。

二、決議

- (一)請實施者依本次會議意見修正及檢討，報告書圖面、文字等誤繕部分請規劃單位重新檢視並修正。另有關公益性回饋部分，請實施者研議本案公益性回饋方案，並妥善與本府主管機關溝通說明。
- (二)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)