

「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」

公辦公聽會

會議紀錄

- 壹、 會議時間：民國 110 年 8 月 19 日(星期四)下午 2 時
- 貳、 會議地點：桃園市政府住宅發展處 301 會議室
- 參、 主持人：莊處長敬權
- 肆、 出席者：麥委員怡安(線上會議)、羅委員武銘(線上會議)、「擬定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暨權利變換計畫案」相關權利人、桃園市龜山區公所、桃園市龜山區楓福里里辦公處、桃園市政府住宅發展處
- 列席者：鴻勝地產股份有限公司、周致淳建築師事務所、誠立不動產估價師聯合事務所、正聯國際不動產估價師聯合事務所(線上會議)、益誠不動產估價師事務所(線上會議)、弘傑開發事業股份有限公司

紀錄：林雅婷

伍、 各單位意見：

一、 財政部國有財產署北區分署桃園辦事處(書面意見)

(一) 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，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

1. 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。
2. 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。

3. 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

(1) 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。

(2) 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

(二) 經查本案更新單元範圍內涉本署經管同段 1411、1443、1446、1447、1449-2、1455、1465 地號國有土地，使用分區為乙種工業區，面積合計 2,287.08 平方公尺，占更新單元總面積 1 萬 8,753 平方公尺之比例為 12.20%，依前述規定按應有權利價值選擇分配更新後房、地。請實施者依上述規定將本案國有土地處理方式完整載明於權利變換計畫書正文適當章節。

(三) 本案擬申請容積移轉 40%，請實施者依國有非公用土地參與都市更新注意事項第 6 點規定提送下列資料：

1. 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
2. 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。
3. 容積移轉來源及成本說明。
4. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

(四) 本案共同負擔比例高達 71.44%，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。並請實施者檢送本案 3 家估價報告書予本處參處。

(五) 依案附權利變換計畫【公展版】，本署更新前土地權利價值 1 億 5,668 萬 8,714 元，相較於申請選配時實施者提供之更新前土地權利價值 1 億 5,572 萬 6,095 元，提高 96 萬 2,619 元，惟本署更新後應分配權利價值反自 2 億 1,443 萬 4,771 元下修為 2 億 1,092 萬 5,658 元。因送件版與實施者提供權利人選配之權利價值不同，且減損國土地參與權益。又本案更新後房屋單元每戶總權利價值亦與申請分配時不同，請實施者一併說明及檢討。

(六) 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，涉本署經管同段 1446-2、1447-2、1448-1、1449-1、1449-4 地號國有土地，爰請貴府先行辦理撥用後，再交予實施者開闢。

二、 桃園市龜山區楓福里 里長

(一) 更新單元北側楓樹七街道路開闢及東側未開闢之計畫道路，是由本案建商還是水務局施作，請明確說明。

(二) 財政部國有財產署有分配 6 戶廠房、6 部車位，能否提供部分空間給予楓福里使用，乙種工業區使用組別係有社會福利設施項目，是否提供部分空間供里民使用。

(三) 本案廠房內部公園有無對外開放？

(四) 本案建商預計何時召開鄰房鑑定說明會？

(五) 報告書公共設施有包含兒童樂園、綠地，計畫內容實際沒有規劃。

(六) 盡量避免大貨車開進楓樹七街，影響北側住宅區。

(七) 有無考量本案汽車停車位出租給周邊住戶使用？

三、 桃園區龜山區公所

(一) 楓樹七街不屬於北側臨地建案廠商範圍，本案應協助開

關完成。

- (二) 楓樹七街開闢道路，實施者預計何時能進場施作。

四、 麥委員怡安

- (一) 簡報 p5，「依實際工程興修改善面積為準」，未能表達實際承諾、預計花費，請於計畫書載明相關作為。
- (二) 簡報 p8，「協議合建以更新後土地及建物折價抵付於實施者」，折價抵付係屬權利變換專有名詞，請修正。
- (三) 簡報 p17，土地所有權人應分配 1, 947, 363, 377 元與簡報 p11 數字不一致，請釐清。另建議不要使用「領銜」估價字眼，改以「選定」為宜。
- (四) 簡報 p18，作業廠房共 181 戶、車位共 744 部，權變戶選配 6 房 6 車，實施者折價抵付分得 10 房 40 車，剩餘廠房及車位數未交代說明，建議補充完整。
- (五) 簡報 p21 建築面積表，汽車位共 762 部，簡報 p18 權變分配車位數為 744 部，兩者落差是否為 17 部裝卸車位，請釐清。
- (六) 簡報 p23，本案屬大規模工業廠房辦理都市更新，基地西側是否規劃人行動線以利南北串聯。

五、 羅委員武銘

- (一) 本案是否考慮都市計畫總量管制，檢討一定數量之辦公室空間或服務業等設施空間。
- (二) 本案建築量體由長壽路往楓樹七街漸漸增高，有無其它設計手法能對北側住宅區有所軟化；南側臨長壽路、東側臨河川及北側楓樹七街，都應適當留設開放空間。
- (三) 本案量體與北側住宅區之關係，應於報告書中詳述說明。

六、 桃園市政府住宅發展處

- (一) 本案更新單元北側楓樹七街道路由實施者協助開闢，東側未開闢之計畫道路，由實施者配合水務局退縮(南崁溪(舊路溪)河川治理線退縮 12 公尺)並協助開闢範圍內人行道或自行車道。
- (二) 有關龜山區楓福里里長提出本案公益性設施提供里民使用議題，請實施者於計畫書提出相關公益性設施供里民使用方案。
- (三) 有關龜山區楓福里里長提出財政部國有財產署更新後依權利價值分回之 6 戶廠房及 6 部車位，能否提供部分空間予里民使用之意見，由本處函詢財政部國有財產署。

陸、 會議結論：

本次會議與會以及專家學者所提意見，請實施者納入事業計畫內參考。另於公開展覽過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面方式向本市住宅發展處表達，住宅發展處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，本案公聽會紀錄將於會後上網公告，請至「桃園市政府住宅發展處／業務資訊／都市更新科」查詢，今天公聽會謝謝各位的參加。

柒、 散會：下午 3 時 30 分