

「擬訂桃園市中壢區內壢段 3736 地號等 3 筆土地
都市更新事業計畫案」公聽會
會議紀錄

一、會議時間：110 年 12 月 16 日（星期四）上午 10 時 30 分

二、開會地點：桃園市政府住宅發展處 406 會議室

三、主持人：邱副處長奕聖

四、出(列)席人員：

紀錄：周芸

所有權人：協發產業股份有限公司（林詠淇）

他項權利人：日月光半導體製造股份有限公司（邱文榮、黃偉銘）

專家學者：王委員敏治、麥委員怡安

實施者團隊：宏璟建設股份有限公司（潘順完、黃義成）、邑相更新規劃股份有限公司（廖家政、方祈勛）、洪迪光建築師事務所（洪迪光）

住宅發展處：陳科長怡芳、謝琬渝、周芸

五、意見陳述與回應：

（一）學者專家—王敏治委員

1、 本案擬依都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條規定申請容積獎勵，惟本案都市更新事業計畫範圍內之建築物共 5 棟，僅 4 棟經結構安全性能評估結果未達最低等級，是否得依前開辦法規定申請基準容積 8%之容積獎勵，或應依比例扣除容積獎勵額度，請再予釐清。

2、 計畫書第 9-29 頁面積計算表所列之容積樓地板面積（40757.74 m²）與簡報第 15 頁所列（40774.60 m²）不一致，另外，免計容積機房檢討中「40757.74 m² > 40757.74 × 15% = 6113.66 m²」之「>」符號應屬誤植，請釐清修正。

(二) 學者專家－麥怡安委員

- 1、 本案為單一所有權人，應補充說明本案更新後效益（例如：增加就業機會），另外本案擬申請容積獎勵額度（包含容積獎勵、容積移轉、增額容積）高達 100%，且鄰接住宅區，應注重減少對於住宅區之影響，並加強本案之公益性回饋措施。
- 2、 簡報第 12 頁提及「更新後均由地主分回自用，本案不提列銷售管理費用」，惟銷售管理費用係針對投資人，與地主無關，請釐清修正。
- 3、 本案未列出都市更新條例規定之實施者風險控管方案（例如：不動產開發信託、資金信託、續建機制），請補充說明。

(三) 實施者團隊

- 1、 有關銷售管理費用，本案更新後係地主自用，不涉及銷售，相關文字將再予修正。
- 2、 有關風險控管，本案實施者（宏璟建設股份有限公司）有其他銷售建案之收入，可補足本案資金缺口。另有關都市更新條例規定之信託、續建機制等風險控管方案，實施者團隊將再評估是否納入，使本案財務計畫更加完善。
- 3、 有關結構安全性能評估之容積獎勵，依都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條規定，每筆土地上有一棟結構安全性能評估結果未達最低等級之建築物，即可申請該容積獎勵。相關疑義請住宅發展處協助釐清。
- 4、 計畫書予簡報內容不一致之處，應以公開展覽版本之計畫書為準，相關誤植內容將再予修正。

- 5、 有關本案回饋機制，日月光半導體製造股份有限公司為在地企業，期望提供實際回饋給民眾，例如基地周邊中、小學之營養午餐費用補助，惟該方案是否妥適或是否能與本案結合，將再與住宅發展處討論。另有關本案更新後帶來就業機會、環境改善之效益，將再予補充。

六、 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。另公開展覽至 110 年 12 月 24 日止，期間如有其他意見，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。

七、 散會：上午 11 時 30 分