

「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」公聽會
會議紀錄

一、會議時間：111 年 9 月 1 日（星期四）下午 2 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：莊處長敬權

四、出(列)席人員：紀錄：周芸

所有權人：林○○及林黃○○代理人(林○○)、邱吳○○代理人、游○○、
謝○○、姚○○代理人(簡○○)、李姚○○代理人(李○○)、傑丞開發
股份有限公司(徐○○)

他項權利人：台灣土地銀行股份有限公司(周秀苓、許家祥)

專家學者：王委員敏治、羅委員武銘

實施者團隊：傑丞開發股份有限公司(徐志成、郭家平)、謝樹林建築師事
務所(謝樹林、賴錦庭)、丹棠城林都市更新股份有限公司(周俊宏、楊博
丞)

住宅發展處：陳科長怡芳、周芸

五、意見陳述與回應：

(一) 所有權人一簡○○先生(姚○○代理人)

實施者寄給我的存證信函，其他文字為正楷，我的姓名部分卻
用我的簽名截圖貼上，有偽照文書之虞。

(二) 所有權人一簡○○先生的太太(姚○○代理人)

昨天實施者來我們家表示因產權問題只可讓我們使用其中 11 坪，
要將房間、廁所及廚房封掉，並向我們索取鑰匙，基於安全考量，我
們拒絕其要求，實施者卻表示可將我們的門拆除重裝並不給我們鑰
匙，這樣合理嗎？

(三) 所有權人—游○○先生（詳後書面意見）

- 1、 根據事業計畫簡報 25 頁所示，本案基地面積共 466 坪（ 1543.15m^2 ），加上容積獎勵 200%及 1.3 倍容積等豐足獎勵，達到產權面積 3036.26 坪，結果卻預估權利變換分配比率僅 21%，差太多了，別的地方都有 40%~50%。
- 2、 被建設公司用土地法 34 條對待，拜託審議委員會好好嚴格審查，替多位小地主主持公道。

(四) 所有權人—邱吳○○代理人

- 1、 請問民辦都市更新與公辦都市更新之差別。
- 2、 現在春日路地段房價高，本案協議合建是否可一坪換一坪。
- 3、 這棟建物為爛尾樓，當時興建到一半建商就跑了，若現在辦理都市更新協議合建，實施者也像之前建商一樣中途離開該怎麼辦？

(五) 所有權人—李○○先生（李姚○○代理人）（詳後書面意見）

桃園區大興段 206、207 地號等 2 筆土地，並沒有使用執照，也未履行完成合建合約，屬於違建，故不符合都市更新條例規定。

(六) 所有權人—林○○先生（林○○及林黃○○代理人）

本都市更新案係由我發起，因我們家的產權範圍較大，大約佔目前開發面積 70%，發起都市更新的緣由為 5、6 年前有住戶發現建築物內有遊民並請我去驅離，才意識到這棟建築物的安全問題，因此找到傑丞開發股份有限公司願意擔任實施者，過程中我也協助其他所有權人與實施者溝通，只希望都市更新的結果公平就好。先前因城中城大火案，市府發函請住戶們清空建築物，因此希望市府在本案上能加快腳步，讓不安全的建物能盡速改建。

(七) 學者專家—王敏治委員

- 1、 事業計畫書目錄-2 附錄三：公寓大廈規約草案之案名誤植為新北市板橋區文化段地號，建請更正。
- 2、 本案原建築容積之認定，實施者已發文至建管處辦理，建請補

充說明辦理情形為何？

- 3、 本案 202 及 205 地號是否與 201、206、207 地號原為同一宗建築基地，如果是，該等地號土地應該與 201、206、207 地號土地一併計算原容 1.3 倍之獎勵，而不能分別計算各別容積獎勵。單從附錄 2-3 使用執照圖說標示 205 地號為保留地，是否在同一建照範圍？建請釐清說明。
- 4、 本案更新單元西側與河川區間之 203 及 204-1 地號狹長形住宅區土地，其權屬為何？是否有納入整合之可能性？建請補充說明。
- 5、 事業計畫書第 18-4 頁：本案營建費用經特殊費用（綠建築、外牆燈光設計、景觀設計）調整價格單價為 181,926 元/坪，調整比例高達 33%，建請補充說明經該特殊設計調高單價的依據及詳細計算式為何？以供後續審議參考。

（八）學者專家—羅武銘委員

- 1、 本案基地並未直接臨春日路，兩者間還有 2 筆住宅區土地，雖然事業計畫說明該 2 筆土地為既成道路，未來請領執照仍應以建管處核發之建築線指示圖為依據。另外，本案基地西側鄰近南崁溪，需考量河川治理線及安全管制線。建請盡早申請建築線指示圖，以避免影響容積試算。
- 2、 臨春日路部分綠化較為不足，都市設計審議時會有要求，建請加強。
- 3、 依 2 樓平面圖所示，部分花台深度超過 1 公尺，超過 1 公尺部分應計容積。
- 4、 依 3 樓平面圖所示，露台無法到達，該露台是否有作用，再請釐清。
- 5、 有關陽台錯層，導致該陽台之擋風、遮陽、遮雨功能不足，且有喬木高度跨越樓層之權屬問題，再請考量應如何處理。
- 6、 依地下室平面圖所示，車道線與柱子衝突，請再調整結構。

（九）住宅發展處

- 1、 民辦都市更新與公辦都市更新之差別主要在於實施者不同，公辦都市更新強調絕對公平，以權利變換為實施方式，若分配部分無法協調則以抽籤方式處理，較無協議合建之空間。
- 2、 後續本案進入權利變換階段，市府及都市更新及爭議處理審議會將就共同負擔比例、更新後價值、成本等內容進行審查，惟本案包含協議合建，協議合建為實施者與所有權人之間的民事契約，市府及審議會將不予審查。建請所有權人簽同意書時應慎重。
- 3、 有關實施者與所有權人、住戶之民事問題，建請實施者持續溝通協調，若所有權人欲提起民事訴訟，建議盡早辦理。

（十）實施者團隊

- 1、 有關簡先生提及存證信函姓名截圖一事，係傑丞開發股份有限公司請求簡先生歸還 1099 號-3 (62.5%) 產權，為使其能完整接受資訊，才採用存證信函寄送，姓名截圖之原因為當時不知道簡先生的姓名，才以其於先前參加公聽會之簽名代替。
- 2、 有關住戶提到實施者索取鑰匙一事，僅為口頭告知，並無強制執行，後續將再溝通協調。
- 3、 有關游先生提到分配比例之問題，目前同意書上所列預估權利變換地主分配比率 21%，係計算共負比後，考量法規規定未來權利變換實際分配比例不得低於同意書上所列，才預估一個較合理的比例填列。除權利變換之外，實施者也提供協議合建的選擇，且過程中也與所有權人經過多次協調，如所有權人對於權利變換分配比例不滿意，可改採協議合建方式辦理，協議合建內容實施者也會再與其溝通協調。
- 4、 有關 206、207 地號屬違建之問題，其地上建物門牌 1099 號之 1、之 2、之 4 部分有建號，也有建物謄本，其餘 1 樓部分也在辦理過戶及補登且有建築執照，符合都市更新條例規定。
- 5、 有關爛尾樓之問題，依都市更新條例規定，都市更新重建應辦

理不動產開發信託等風險控管方案，不動產開發信託為銀行委託建經公司監督施工過程之請款及施工進度是否合理，本案所有向銀行借貸之經費為專款專用，且不動產開發信託有續建機制，對於都市更新重建有一定保障，也希望所有權人與實施者之間有互信基礎。

- 6、事業計畫書目錄有誤部分將盡速修改。
- 7、本案原容認定已送建管處辦理，刻正審理中，惟實施者團隊計算之數值與建管處意見相左，實施者團隊係以現行建築技術規則第 162 條規定檢討，惟建管處表示應以當時的容積進行檢討，目前尚在釐清中。
- 8、有關 202、205 地號是否與 201、206、207 地號原為同一宗建築基地，經釐清 206、207 地號為同一張使用執照，201 地號本身為一張使用執照，202、205 地號目前尚未被使用過，過往為建築基地。
- 9、有關營建費用單價調整部分，係考量目前實際營建成本高漲，以及相關特殊工法（如綠建築、景觀等）而調整，後續將在事業計畫書中補充說明造價提高相關內容。
- 10、本案更新單元西側與河川區間之 203 及 204-1 地號為國有地，其現況為自行車道且已有設施，經評估未納入更新單元。若河川區與本案基地之介面部分有需要處理或與市府合作，實施者團隊並無排除其可能性。
- 11、本案建築線指示圖已經建管處核發。
- 12、有關河川治理線，其通過 202 地號之土地，該土地已申請地政分割為 202 及 202-1 地號等 2 筆土地，其中 202-1 地號土地位於河川治理線外，已納入本案開發範圍，後續將補充相關資料於事業計畫書中。
- 13、本案不須辦理都市設計審議，臨春日路側目前已盡量綠化。
- 14、2 樓平面圖所示之花台實際應為露台，3 樓平面圖所示之露台實際應為平台或屋頂，後續將再修正。
- 15、地下室部分因結構還未完全確定，後續將再調正。

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 111 年 9 月 13 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：下午 3 時 40 分

桃園市政府公辦公聽會意見表

案名	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			
填表人	姓名	游		
	聯絡地址			
	聯絡電話			
	土地、建物權屬等座落位置	土地：大興段 小段 地號 建物門牌：春日路(街) 段 弄 (小地主)約 40 坪, 巷 號 樓		
相關意見、建議理由及辦法	我感覺很不開心、因為我好像被古魚吃掉。一、根據事業計畫案 26 頁所示、容積獎勵 200% 基地面積、(共 466 坪)(1543.15m²)加上政府獎勵還有 1.3 倍容積、雙足獎勵、等等達到結果却預估權利分配比率(21%)產權面積 3036.26 坪 差太多了、別的地方(40%~50%) 被建設公司 二、用土地法 34 條對待、可憐吃掉 三、拜託審委會好好嚴格審查、謝謝、替多位小地主			
中 華 民 國 1 1 1 年 9 月 1 日				
備註： 一、請以清晰字體條列說明具體意見，或提出相關建議理由及辦法，您寶貴的意見，將供後續「桃園市都市更新及爭議處理審議會」審議時之參考。 二、本意見表填寫完畢，請於公聽會當日交予桃園市政府現場工作人員，或於會後郵寄至：「33054 桃園市桃園區力行路 300 號」，「桃園市政府住宅發展處」收。謝謝。				

謝感、謝感。道公持

異 議 書

立異議書人姚[] 李姚[] 吳姚[]所有坐落於桃園市桃園區大興段 201 地號等五筆土地、今因貴府欲辦理都市更新計畫案、且由傑丞開發股份有限公司承作該案。因立書人對貴府所發函公文中第四條任何公民或團體於公開展覽期間，以書面載明姓名（名稱）及地址，向本府提出意見，本府將彙整後提供本市都市更新及爭議處理審議會參考審議。

立書人所有坐落於桃園市桃園區大興段 206 207 地號(原桃園市大檜溪段 292-6 292-25 地號)等二筆土地，並沒有使用執照，也未履行完成合建合約，故不符合都市更新條例。

立書人有意將該土地出售予傑丞公司亦請貴公司提出相關誠意欲與承購，且該土地之所有權人眾多，也懇請傑承公司多方參考意見讓該更新案順立開發，也讓市容整潔美觀該土地有效利用。

上述系立書人所建言懇請該案承作公司體恤立書人所言，為達成土地完整性利用能配合立書人達成共識以茲感激。

立書人：姚 []
證字號： []
住 址： []
立書人：李姚 []
證字號： []
住 址： []
立書人：吳姚 []
證字號： []
住 址： []

中華民國 111 年 8 月 31 日