

「擬訂桃園市桃園區武陵段 31 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫及
權利變換計畫案」公聽會
會議紀錄

一、會議時間：111 年 1 月 13 日(星期四)下午 2 時

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：簡國芬

所有權人：邱○○君、邱呂○○君、邱○○君、江○○君

專家學者：王敏治、羅武銘

實施者團隊：立信工營造股份有限公司、里美都市開發股份有限公司、
何慶三建築師事務所、連邦不動產估價師事務所、天易不動產估價師事
務所、景瀚不動產估價師事務所

住宅發展處：陳怡芳、邱燕華、郭紋伶

五、意見陳述與回應：

(一) 所有權人 邱○○先生

1、本案規劃三房住宅單元建議應預留天然瓦斯管線。

2、市政府都發局的公告檔案把地主的資料寫得太詳細，大家都知道我的財產有多少，建議名字隱匿應該是兩個字，隱匿一個字認識我的都會知道。

(二) 所有權人 邱呂○○女士

1、我們很高興參加公辦都更，選配之後才知道 A2、A7 戶有規劃天然瓦斯管線，其它戶別都沒有，覺得建築設計很不完整，一戶買起來都要七八百萬再加上車位也要一千多萬，一個小家庭沒有瓦斯管線沒有廚房怎麼買這個一千多萬的房子，我覺得沒有那個價值。

2、我們希望衛浴設備廁所的馬桶是可以沖掉衛生紙型式的馬桶。

3、基本上新大樓還沒有蓋，是否能請建築師用補正的方式讓正三房都有天然瓦斯管線，建議臨路側正三房能設置天然瓦斯管線後棟怎麼規劃我們沒有意見。

(三) 所有權人 邱○○女士 (代理人-時先生出席發言)

選配之前不知道不是每一戶都有規劃設置天然氣瓦斯管線，我們 40 年前蓋的房子就有天然瓦斯，覺得是一個缺陷，假如可重新選配 (沒有其他所有權人選的戶別) 有這個可能性嗎？我要選有天然瓦斯的戶別，沒有事先告知所以不知道僅有 2 個單元戶別有設置。

(四) 學者專家—王敏治委員

- 1、本案為公辦都更未來將興建住商集合住宅包含公益設施及社宅，因具有公益性及必要性自當樂觀其成。
- 2、本案車道出入口設置在復興路側，鄰近復興路與民生路交叉口，車道東側又有現有巷道，未來在辦理交通影響評估的時候要妥為因應。
- 3、事業計畫報告書圖 10-8 車道出入口東側植栽是喬木，但是圖 12-8 同樣位置植栽是灌木，兩張圖說不一致請釐清後修正。另車道出入口與現有巷道平行，為了增加車道出入口的視覺通透性，建議縮短東側車道口位置植栽或降低植栽的高度，以上建議謝謝。

(五) 學者專家—羅武銘委員

- 1、基地北側九樓建築物與本案建築線，請釐清本案建築線是否一致且順暢。
- 2、鄰地建築物的法定空地是否位於基地內請釐清。
- 3、本案涉及廢巷，車道東北側若開通之後，若有指定建築現那退縮方式就會不一樣，不能視為地界，故請釐清。
- 4、186、186-1 兩筆國有地，現況似為既成道路，建築線退進來像是指了囊底路，如果容積可以換至基地且計入法空，請釐清。
- 5、退縮檢討圖，1.5 公尺退縮誤植處請更正。
- 6、本案屬公辦都更，鄰地九層樓建築被本案包住，未來靠河川加蓋五公尺道路通行，未來有消防救災的疑慮，消防救災空間及路面是否

能載重，也請一併納入考量。

（六）實施者團隊

- 1、本案選配期間邱先生選定的住宅單元，因為有自住需求所以實施者同意調整為合併戶，不太可能因為個別戶將天然瓦斯管線牽到太遠的距離。依照原規劃正三房（A2、A7 戶）都有規劃設置天然瓦斯管線。
- 2、有些住宅單元屬於 2+1 房非正三房的單元，此房型原則上還是採用電的 IH 爐，其它屬於標準正三房型則規劃天然瓦斯管線。
- 3、已經公告的部分是符合規定辦理，若下次核定公告文件，若府方同意（個人）三個字個資隱匿都無妨。
- 4、新蓋的建築排水規範的排水管徑已經比較大，衛生紙不包含雜物是都可以沖掉的，跟馬桶本身不太有影響。
- 5、本案依規定送交評審查，未來將依審查意見配合修正。
- 6、有關視覺模擬圖（圖 10-8）配合修正；亦配合委員意見調整車道出入口東側灌木，使車道出入口視覺更為通透。
- 7、本案建築線指定北、東、南及轉角處，係經公部門指定，指定建築線的相關資料會配合檢附在報告書內。
- 8、鄰地屬商業區，建蔽率低故鄰地法定空地都在它的基地範圍。
- 9、基地東北側現況為現有巷道可供人通行，前側部分路段也僅供鄰地車道出入使用，未來留設法定空地、鋪設柏油路也是供本案車輛出入通行。
- 10、另有關東門溪加蓋，經調閱資料圖說其數據顯示其載重已超過一般道路，重型車輛原則可供通行。

（七）住宅發展處

後續請實施者繼續與地主溝通，未來聽證會上的意見也會讓審議委

員知道。

(八) 所有權人—財政部國有財產署（書面意見）

- 1、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。
- 2、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。
- 3、經查本案範圍內涉本署經管桃園段武陵小段 183 地號國有土地，面積 762 平方公尺，占更新單元總面積比例為 28.66%，經本署 110 年 12 月 24 日台財產署公字第 11000400510 號函同意保留至 111 年 12 月底止，供貴府評估興辦社會住宅。爰請貴府將上述國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。
- 4、查本案信託費用列屬共同負擔項目，惟國有土地並無規定得參與信託，爰請實施者於事業計畫書內載明，國有土地不參與信託。
- 5、自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。本案事業計畫書拾玖、維護管理及保固事項五、其他(三)所載，本案通知交屋日前，管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。請實施者將「通知」予以二字刪除。
- 6、另本分署業以 110 年 11 月 3 日台財產北桃二字第 11008101080 號

函委託貴府辦理本案國有土地後續參與都市更新進程（含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地），請於本案都更過程中依法參與並隨時注意表示意見，以維國產之權益。

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。

七、 散會：下午 3 時 00 分