

「擬訂桃園市桃園區有恒段 62 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」
及「擬訂桃園市桃園區有恒段 62 地號等 5 筆土地都市更新權利變換計
畫案」公辦公聽會
會議紀錄

一、會議時間：111 年 11 月 24 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 301 會議室

三、主席：莊處長敬權(陳科長怡芳代理)

四、出(列)席人員：詳簽到簿

紀錄：蔡禮鴻

五、會議紀錄：

(一) 洪委員啟東

- 1、更新單元周邊現有巷道狹窄，請補充說明本更新單元防救災規劃。
- 2、本案預計申請基準容積 50%之都市更新獎勵，各項獎勵項目申請之可行性宜再檢討，並預為考量允建容積調降，建築設計調整之可能性。
- 3、因應近期原物料上漲，本案共同負擔是否考量風險係數？

(二) 孫委員振義

- 1、整合獎勵主要精神係針對產權複雜的整合予以獎勵，惟本案產權單純，僅有一筆土地產權共有，未來審議可能會被放大檢視。
- 2、本案臨有恆路規劃 6.9M 人行步道，惟裝卸車位及停車場出入車道亦配置於臨街面，其裝卸作業及汽車的出入將對人行步道產生衝擊，請考量裝卸車位及停車場出入車道區位調整之可能性。

- 3、 請參考桃園市工業區都市更新案例，檢視本案共同負擔比例 67.36%是否合理。

（三）住宅發展處

- 1、 本案產權相對單純，申請之整合獎勵宜再做檢討，建議考量申請其他獎勵項目之可能性。
- 2、 本案臨街面 6.9M 人行步道，僅規劃單排植栽，請檢討增設植栽灌木。
- 3、 本案產權相對單純，依據過去審議經驗，皆強調公益性，建議府內審查會議時加強說明之。
- 4、 本案位於甲種工業區，應於事業計畫說明更新後進駐之產業類別。

（四）實施者

- 1、 本案經過實施者的努力，整合四家法人，使更新範圍符合桃園市都市更新單元劃定基準規定，且曾於 110 年辦理鄰地協調，惟周邊均無參與意願，故本案符合整合獎勵之條件，此項將於審議會中加強說明。
- 2、 本案係依據今年物價指數及「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」計算共同負擔，依據都市更新條例規定，僅有針對實施者訂定之風險控管，故無法預為估算及認列未來物價上漲之風險係數。
- 3、 本案都市更新獎勵值係依照中央及桃園市相關規定計算，且近年都市更新獎勵規定相對明確，較無主觀性比較強的獎勵項目。後續本案將尊重未來委員審查之意見，如有調修必要，考量本

案選配已辦理完成，盡可能以整體結構不變的前提，採頂樓局部限縮或牆面線微調的方式調整，減少對所有權人之影響。

4、 本案受限於基地條件，有恆路為唯一聯外出入交通動線，加上工業區屬性有卸貨需求，僅能在有恆路設置車道出入口及卸貨車位，故建築設計上面臨很大挑戰，後續於審議會加強這部分說明。

5、 有關本案公益性設施及未來進駐的廠商，屆時審查會再加強說明。另有關植栽規劃，會再請建築師研析調整之可能性。

六、 主席結論

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。另於公開展覽期間(111年11月14日至28日)，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：上午 11 時