

「擬訂桃園市桃園區埔子段埔子小段 2039-6 地號等 8 筆土地
及埔子段北門埔子小段 4-33 地號等 2 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：110 年 11 月 18 日(星期四)下午 2 時

二、開會地點：桃園市政府住宅發展處 301 會議室

三、主持人：莊處長敬權

四、出(列)席人員：

紀錄：蕭亦涵

所有權人：簡○○、桃園市政府(桃園市政府財政局劉姬君、郭怡君)

他項權利人：台灣土地銀行(黃偉盛)、台灣土地銀行(葉長輝)

專家學者：羅武銘、王敏治

實施者團隊：吳健均、陳永振、江庭芳、陳玉璟、江威廉

住宅發展處：邱燕華、蔡承勳、蕭亦涵

五、意見陳述與回應：

(一) 學者專家—王敏治委員

- 1、事業計畫書 6-3 頁 109 年劃定更新地區課題為「停車空間不足」，對策提及後續建築重建時將增設地下停車空間；本案更新後建築設計總戶數為 131 戶，停車位實設 142 輛，若採 1 戶 1 車位分配，僅滿足更新單元內建物之停車需求，建議再增加停車空間改善更新地區內停車空間不足問題。
- 2、因應極端氣候，基地更新後多屬硬鋪面，建議考量增設鋪面透水性及植栽，以利本基地之透水、排水。
- 3、針對範圍內國有抵稅地分配價值問題，各縣市認定之差異部分是否有相關條文或案例？

(二) 學者專家—羅武銘委員

- 1、原物料及營建成本近期漲幅較大，對地主分回或實施者成本支出皆有壓力。建議將本案申請之 85%容積拆分為 50%之獎勵容積及 35%的容積移轉、增額容積計算，提供明確之負擔費用。

- 2、 圖書館部分屬實施者捐贈之公益性設施，一樓為圖書館大廳，主要圖書館使用為二樓，建議設置獨立電梯及廁所供圖書館使用者使用。
- 3、 請建築師留意屋突設計在都市設計審議中之影響。
- 4、 建議詳細說明並區分本案地下室防空避難空間及防火區。

(三) 所有權人—桃園市政府(管理者:桃園市政府財政局)

1、 事業計畫：

- (1) P.16-2、16-3：圖書館1、2樓配置圖說，建請與圖書館確認配置需求。
- (2) P.20-1及附錄-3:住戶管理規約(草約)九(一)、(二)載明，「圖書館戶係無償提供公眾使用，由桃園市立圖書館管理維護，非經主管機關核准不得變更」，該變更所指為何？倘需變更，核准主管機關為何，請說明；另人行步道面積不一致，建請釐清。
- (3) P.23-1：公益設施圖書館受贈說明段敘明，圖書館設計面積共 1,128.34 平方公尺，後續將贈與作桃園市立圖書館使用1節，因本案圖書館規劃面積尚含括桃園市有權利變換分回面積，非屬完全捐贈，建請修正文字。

2、 權利變換計畫：

- (1) P.9-3、P.9-9：營業稅計算方式有異，本案都市更新事業計畫及權利變更計畫書係於110年9月22日報核，財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令釋，訂有擬訂事業計畫報核日於110年1月1日(含)以後案件之計算公式，建請依該令釋辦理。
- (2) P.9-10：「稅捐總計」印花稅金額有誤，建請修正，餘相關費用金額試算，請再行全面檢視。

(3) P. 9-11、表 9-9：本案更新單元範圍規劃之公益性設施已限定作圖書館供公眾使用，惟圖書館更新後平均單價(33 萬 2,581 元/ 坪)卻較住宅平均單價(30 萬 6,561 元/坪)為高，建請說明。另上開單價與 P. 10-1 頁表 10-1 鑑價結果比價表(江庭芳估價師事務所估價結果)內容不一致，請確認。

(4) 依 P. 9-11(表 9-9：市有權值 82,406,175 元)及 P. 11-1(表 11-1：市有權值 85,270,409 元)所示，本市尚有應分配之剩餘權利價值，後續請依都市更新條例第 52 條規定辦理，並請洽圖書館確認是否尚有其他規劃需求(如車位)。

(5) P. 16-11：表 16-3 建物登記清冊表內圖書館 1、2 層面積請分別列示，以利公有財產產籍登記及後續維護管理；表列所有權人應為桃園市，非桃園市政府，請修正。

3、 查案附事業計畫(第 18-9 頁)及權利變換計畫(第 9-10 頁)列有容積移轉費用，請依本市市有不動產參加都市更新處理原則第 9 條規定，提出容積移轉前後財務分析試算。

4、 本案更新單元範圍內無地上建物，共同負擔比例為 69.47%，似有過高。查本案工程費用 10 億 397 萬 3,214 元占總開發成本比例達 74%，請實施者檢討本案財務計畫各項費用之必要性及合理性，適度調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

(四) 所有權人一簡○○

基地內本人所持分之土地現況為停車場使用，因生活受影響故本人無意願參與都更，該如何保有土地權利？

(五) 所有權人一財政部國有財產署(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 12 點規定，更新單元範圍內國有土地屬公共設施用地者，依下列規定辦理：

(1) 以權利變換方式實施：

A. 都更條例第 51 條規定應共同負擔之 7 項公共設施用地，屬各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則第一項但書規定應辦理有償撥用者，領取現金補償；其餘應辦理無償撥用者，留供辦理抵充。

B. 前目以外之其他用地，參與分配。

(2) 以協議合建方式實施：得依都更條例第 46 條第 3 項第 4 款規定讓售予實施者。如屬公用土地應先依規定變更為非公用財產。

2、查旨述更新範圍內涉本署經管埔子段埔子小段 2039-219、2039-250 地號及埔子段北門埔子小段 4-94 地號國有(持分)土地，使用分區皆為道路用地，其中埔子小段 2039-219、2039-250 地號土地財產來源為抵稅地。爰依前述規定埔子小段 2039-219、2039-250 地號 2 筆土地依前述規定應領取現金補償，至北門埔子小段 4-94 地號土地留供辦理抵充。請實施者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。

3、另據中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報(下稱第六號公報)所定都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項，更新單元土地為協助開闢計畫道路用地之估價原則，考量道路用地依規定可申請容積獎勵時，對更新後總允建容積之整體貢獻度。惟依權利變換計畫書附錄二、三家估價報告書摘要，領銜之江庭芳不動產估價師事務所及尚上不動產估價師聯合事務所估價報告書所載，更新範圍內 2039-219、2039-250 地號國有持分土地，以謄本所載登記抵稅日期，推估當年度抵繳總額，並以行政院主計處公布之消費者物價指數，換算價格日期時等值金額，作為參與權利價值分配之基礎。爰請實施者說明，該 2 筆國有土地未依第六號公報計算更新前權利價值，逕以抵稅之總額作為計算之基礎，該估價方式之合理

性及適法性。

(六) 實施者團隊

- 1、 有關國產署抵稅地部分，在桃園市公共設施用地須符合都市更新建築容積獎勵辦法第八條「協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地」之規定，需同時滿足「協助取得及開闢」使得申請此項容積獎勵，本案抵稅地因為國有地，故不符合「協助取得」無法依法申請容積獎勵，估價方面為保公平，將公有地與私有土地區分做估價。
- 2、 因考量圖書館公共設施比(18%)較住宅單元(30%)低，以及一樓價格、採光及面積等因素，故圖書館單價估價較住宅高。
- 3、 因車道及車位設計規範與以往不同，目前本案設計已達飽和，如需再行增設車位，將造成工程造價的提升進而影響共同負擔比例。
- 4、 本案更新後鋪面透水、排水部份，在都市設計審議皆會要求相關綠覆率及鋪面，未來本案將會依相關規定符合其要求。
- 5、 圖書館設計部分，將規劃無障礙廁所供圖書館使用者使用，後續仍待與管理機關討論。
- 6、 有關財政局提示本案誤植誤繕的部分，本團隊將核實計算並修正。
- 7、 有關於管理規約中所訂「目前作為市立圖書館使用不得變更」，經主管機關同意後即可變更，本團隊未來將在管理規約中針對圖書館的相關權利義務人皆歸為所有權人。
- 8、 後續將在列計圖書館面積時，詳細標示說明一、二樓圖書館面積比例，以及本市分回及 5%容積獎勵回饋。
- 9、 針對桃園市選配剩餘價值，圖書館是否選配車位一事，將再與圖書管理機關確認其需求。

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 30 分