

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
聽證紀錄

壹、聽證時間：111 年 7 月 14 日(星期四)上午 10 時 30 分

貳、聽證場所：桃園市住宅發展處 406 會議室

參、主持人：王委員敏治 王敏治 (簽名)

紀錄：蕭亦涵

肆、主席說明案由及會場規定：略

伍、出(列)席人員：詳簽到簿

陸、承辦單位摘要報告案件之案情及處理情形：略

柒、聽證過程：

一、發言次序：1

(一) 發言人：



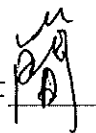
1、 ☒ 案件當事人、☐ 其他利害關係人

2、 書面意見(☐ 已檢附、☐ 未檢附)

3、 陳述或發問要旨：

- (1) 原無意願參與都更案，實施者溝通後想法不排除無意願，目前條件上無法答應，希望透過此聽證有誠意協調，政府單位站向人民保護財產權益，期望委員多幫助民眾保障財產權益。

發言人簽章



(二) 受詢人:

陳永祥

1、 ☐實施者負責人(☐受任人、☐已檢附委託書)、☐機關單位

2、 答復要旨:

- (1) 簡先生更新前土地坪數換算為 13 坪，更新後欲選配 20 樓 A3 戶(A3-20F)及 21 樓 A3 戶(A3-21F)，另加選配 2 車位(B1-167、B1-168)，超額選配大約 2678 萬元。超額選配依法令規定需經實施者同意，實施者亦表示同意，但須繳付差額價金。
- (2) 簡先生訴求希望選配上述房車，但不繳納差額價金，實施者認為超額負擔過大，期望繼續協調差額價金找補金額，找補金額幅度尚未談妥，實施者將繼續溝通。

受詢人簽章:

陳永祥

柒、聽證過程：

二、發言次序：1(第2輪)

(一) 發言人：



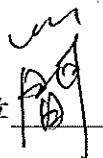
1、 ☒ 案件當事人、☐ 其他利害關係人

2、 書面意見(☐ 已檢附、☐ 未檢附)

3、 陳述或發問要旨：

- (1) 一樣訴求，期望一起合作，仍請多考量民眾權益，期望不要發展為文林苑事件，此土地為祖傳留下，實在無意願與建設公司合作，多次會議協調後，希望實施者秉持最大誠意，讓都更案順利進行。

發言人簽章



(二) 受詢人: 陳永祥

3、 ☐實施者負責人(☒受任人、☐已檢附委託書)、☐機關單位

4、 答復要旨:

(1) 非常謝謝簡先生願意持續與實施者溝通，實施者仍秉持最大誠意請專人與簡先生持續協調。

受詢人簽章: 陳永祥

三、發言次序：2

(一) 發言人：財政部國有財產署北區分署桃園辦事處

1、 ☒案件當事人、☐其他利害關係人、☒桃園市政府住宅發展處代為宣讀

2、 書面意見(☒已檢附、☐未檢附)

3、 陳述或發問要旨：

(1) 詳書面意見 2-1。

檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署桃園辦事處 函

地址：330231桃園市桃園區三元街152號
4F

聯絡方式：東小姐 033379156分機212

受文者：桃園市政府住宅發展處

發文日期：中華民國111年7月11日

發文字號：台財產北桃二字第11108069160號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴府訂於111年7月14日召開「擬訂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更計畫案」聽證一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

- 一、依財政部國有財產署111年7月5日台財產署改字第11100215730號書函交下貴府111年6月29日府都住更字第1110174981號開會通知單辦理。
- 二、依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第12點規定略以，更新單元範圍內國有土地屬公共設施用地，以權利變換方式實施者，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1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。合先敘明。
- 三、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)



電子
文
稿



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。依前述規定埔子小
段2039-219、2039-250地號2筆土地應領取現金補償，至北
門埔子小段4-94地號土地留供辦理抵充。

正本：桃園市政府

副本：桃園市政府住宅發展處



主任 陳 文 彰



(二) 受詢人:

陳永發

1、 ☐實施者負責人(☒受任人、☐已檢附委託書)、☐機關單位

2、 答復要旨:

有關國產署函說明三指示，實施者遵照辦理，後續將北門埔子小段 4-94 地號留供辦理抵充，併同修正事業計畫報告書內容。

受詢人簽章:

陳永發

四、發言次序：3

(一) 發言人:桃園市政府財政局

1、 ☒案件當事人、☐其他利害關係人、☒桃園市政府住宅發展處代為宣讀

2、 書面意見(☒已檢附、☐未檢附)

3、 陳述或發問要旨：

(1) 詳書面意見 3-1。

檔 號：
保存年限：

桃園市政府財政局 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號5、7樓

承辦人：股長 郭怡君

電話：(03)3322101分機5543

傳真：(03)3390790

電子信箱：10005340@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府住宅發展處

發文日期：中華民國111年7月7日

發文字號：桃財用字第1110007125號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為「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（下稱本案）事業計畫及權利變換計畫案」聽證一案，請查照。

說明：

一、依據本府111年6月29日府都住更字第1110174981號開會通知單辦理。

二、因業務繁忙，聽證是日不克派員出席，經檢視案附事業計畫及權利變換計畫，本局建議事項如下：

（一）本案位處市區、距捷運路線G08站點500公尺內且更新範圍內無建物，共同負擔比例為68.75%似有過高，其中工程費用占總共同負擔費用比例為71.67%、人事行政與利潤及風險等管理費用皆以上限（或近乎上限）提列，建議再行檢視財務計畫之必要性及合理性，適度酌降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

（二）事業計畫第12-32頁增設地下一層梯間（面積16.09平方

公尺)，列入捐贈圖書館公益設施面積（免計入容積），載明屬圖書館專有（更新後所有權為桃園市，管理者為本市立圖書館），惟該梯間非鄰近圖書館選配之車位，因事涉該空間之後續維護、修繕及管理，建請與圖書館先行確認使用需求、設置獨立門禁或管控社區住戶出入等相關事宜。

(三)事業計畫綜-2頁有關111年2月11日府內小組會議紀錄回應綜理表意見回應欄敘明，圖書館露臺無產權亦無與該館約定專用，惟與事業計畫第12-34頁圖說所載「2樓露臺為約定專用部分」不一致，倘該露臺無產權且非約定專用部分，建請於事業計畫、權利變換計畫及住戶管理規約載明該空間由何者維護管理。

(四)次依上開會議紀錄回應意見欄（綜-3頁）敘明，1樓A5店鋪右側（臨ubike空間）間之部分空間「設置10輛機車位產權為圖書館所有，其後續維護配合ubike由交通局統一委外維護管理營運」一節，建請先行與交通局及圖書館確認維管權責機關。另有關本案桃園市有權利變換分回及捐贈容積供圖書館使用部分，亦請併同與圖書館確認空間細部配置。

正本：桃園市政府住宅發展處

副本：桃園市立圖書館、桃園市政府交通局



(二) 受詢人:

1、 ☐實施者負責人(☒受任人、☐已檢附委託書)、☐機關單位

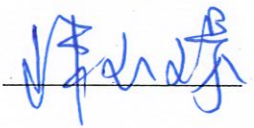
2、 答復要旨:

- (1) 本案為民國 110 年 9 月 22 日報核，財務計畫適用民國 107 年 6 月 5 日桃園市 1070159801 號發布之「桃園市都市更新權利變換提列共同負擔及金額基準」。依該版本提列之營建工程單價平均約為新台幣 14.5 萬/坪。

惟因受疫情影響，近兩年營建工程造价大幅上漲 3~4 成，本案提列之營建成本新台幣 14.5 萬/坪已完全不符市場價格。由於營建費用過於低估，故管理費率尚依上限提列已稍彌補實際市場營建成本差異，懇請本案續依目前提列之管理費率及相關費用進行審議。

- (2) 圖書館選配之車位為 B1-138 號，已為 B1 層最為靠近圖書館專有梯間之車位位置。因圖書館為公益設施，有獨立進出、安全管控之需求，故該專有梯間留設實屬必要，並可以最短距離到達圖書館選配之車位。
- (3) 圖書館露臺確認為圖書館約定專用，後續將併同修正事業計畫、權利變換計畫及管理規約等相關未竟內容。
- (4) 109-110 年實施者已與圖書館、交通局溝通數次，後續委請住宅處協助召開協調會事宜。

受詢人簽章:



(三) 受詢人: 陳怡芳

3、 ☐實施者負責人☐受任人、☐已檢附委託書)、☒機關單位

4、 答復要旨:

(1) 住宅處同意邀請相關單位召開協調會。

受詢人簽章: 陳怡芳

捌、受通知人及其他到場人於聽證程序中，聲明異議之事由及主持人對該異議之處理：

無。

玖、主持人結語：

一、 本次聽證紀錄將作為後續桃園市都市更新及爭議處理審議會之審議依據。

二、 請實施者將本次聽證紀錄納入後續計畫書。

三、 聽證紀錄將於聽證結束兩週後上網供閱覽，請至桃園市政府住宅發展處網站，<https://www.tycg.gov.tw/housing/index.jsp> 查詢。

拾、散會：11 時 42 分。